



Eventos relevantes

FIBRA MACQUARIE MEXICO DA A CONOCER RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL CUARTO TRIMESTRE Y ANUALES CORRESPONDIENTES AL 2014

- Fondos Provenientes de Operaciones al 4º trimestre se incrementan 43.6% a 334.9 millones de pesos, o 0.413 por certificado
- Se autorizó una distribución al cuarto trimestre de 0.354 por certificado
- Aumento en Fondos Provenientes de Operaciones del año por 27.8%, a 1,184.6 millones de pesos, o 1.78 por certificado, reflejando el impacto adicional de las adquisiciones a principios de 2014
- Actividad de arrendamiento récord en el segmento industrial en el 4º trimestre; la firma de nuevos contratos de arrendamiento y expansiones suman 85,700 metros cuadrados (922,300 pies cuadrados)
- Adquisición de propiedad industrial de dos edificios rentada al 100% en Monterrey en el primer trimestre de 2015
- FIBRAMM tiene la expectativa de hacer distribuciones en efectivo a los inversionistas de entre 1.45 y 1.50 pesos por CBFÍ en el 2015

CIUDAD DE MÉXICO, FEBRERO 26, 2015 — Fibra Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros para el cuarto trimestre y año completo al cierre del 2014, incluyendo un aumento de 43.6% y 27.8% en Fondos Provenientes de Operaciones (“FFO”) proporcionalmente combinado, respectivamente. El incremento en ambos periodos refleja la contribución de las adquisiciones realizadas durante el año a los resultados financieros de FIBRAMM. El aumento en FFO por certificado considera un incremento en el número promedio ponderado de certificados extraordinarios resultado de una oferta global en septiembre de 2014 por 206.6 millones de certificados nuevos.

“Me complace reportar que el impulso en arrendamientos en el segmento industrial del tercer trimestre continuó hasta fin de año y me siento particularmente motivado por el repunte en interés que seguimos viendo en los mercados del norte,” dijo Jaime Lara,

director general de FIBRAMM. “Consideramos que esto confirma la fortaleza continua de la recuperación en dicha región.”

Después del sólido desempeño del portafolio de FIBRAMM en el cuarto trimestre, el 26 de febrero de 2015, la junta directiva del administradora autorizó una distribución de 0.354 pesos por certificado, para el periodo, pagadero el 13 de marzo de 2015 a los tenedores registrados al 12 de marzo de 2015. Los certificados de FIBRAMM comenzarán a cotizar excluyendo distribuciones (ex-distribución) el 10 de marzo de 2015. La distribución representa aproximadamente 85.8% de los FFO generados por FIBRAMM en el trimestre. De acuerdo con el estimado de distribuciones proporcionado a principios de 2014, FIBRAMM habrá distribuido 97.0% de los FFO para todo el año 2014.

A partir del inicio del primer trimestre de 2015, FIBRAMM utilizará Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO por sus siglas en inglés) como la base para calcular distribuciones. FIBRAMM opina que los AFFO se alinean mejor con la capacidad sostenible del portafolio de FIBRAMM para generar efectivo a largo plazo, después de considerar las reinversiones necesarias y apropiadas y otros conceptos, que, hasta ahora, se habían financiado con excedente de efectivo generado en periodos anteriores. FIBRAMM reportó AFFO al cuarto trimestre de 300.7 millones de pesos y 1,052.9 millones de pesos para todo el 2014. La distribución de 0.354 por certificado equivale a 95.5% de los AFFO en el cuarto trimestre de 2014.

FIBRAMM firmó una cifra récord de contratos de arrendamiento industrial en el cuarto trimestre, incluyendo contratos nuevos y expansiones que suman 85,700 metros cuadrados (922,300 pies cuadrados). FIBRAMM registró avances significativos en el logro de su objetivo de incrementar la ocupación de todo su portafolio en 250 puntos base por encima de niveles logrados al cierre del tercer trimestre de 2014, para fines del 2015.

Los datos a destacar en el trimestre incluyen:

- Contrato a 4 años de aproximadamente 19,900 metros cuadrados (214,700 pies cuadrados) de espacio industrial en Nogales
- Contrato a 10 años por aproximadamente 10,200 metros cuadrados (110,200 pies cuadrados) de espacio industrial en Reynosa

- Contrato a 3 años por aproximadamente 9,900 metros cuadrados (106,100 pies cuadrados) de espacio industrial en Nuevo Laredo
- Contrato a 7 años por aproximadamente 9,700 metros cuadrados (104,500 pies cuadrados) de espacio industrial en Reynosa
- Contrato a 6 años por aproximadamente 5,200 metros cuadrados (56,300 pies cuadrados) de espacio industrial en Ciudad Juárez

“Nuestro equipo interno de administración de propiedades logró incrementar la ocupación en una base trimestral a pesar de la elevada rotación de contratos de arrendamiento. Lo anterior se logró a partir de una excelente labor cubriendo las necesidades de los arrendatarios ya existentes y potenciales,” apunta Lara. “Como resultado de este esfuerzo, logramos renovar múltiples contratos, así como atraer a siete clientes nuevos solamente en el cuarto trimestre. Destacamos también que la calidad de los contratos que estamos firmando continua mejorando en términos de recuperaciones de gastos y control del arrendador sobre las condiciones de la propiedad. También hacemos hincapié en una ocupación generalmente mayor en los principales mercados y la correspondiente tendencia hacia la reducción de concesiones en las rentas.”

FIBRAMM reporta que mercados importantes como Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa resultaron esencialmente más sólidos hacia el 2015 comparado con el inicio del 2014. “En cada uno de estos mercados, observamos condiciones de mercado fundamentalmente sólidas: una alta ocupación de 92%, oferta limitada de espacio industrial de Clase “A”, actividad renovada en propiedades Clase “B” y volumen poco significativo en la construcción especulativa,” indicó Lara.

El 18 de febrero de 2015, FIBRAMM anunció el exitoso cierre de una adquisición dada a conocer previamente, de una propiedad industrial de dos edificios de 59,200 metros cuadrados (637,000 pies cuadrados) localizada en una ubicación privilegiada de Monterrey, Nuevo León. Se espera que la adquisición genere US\$5.2 millones (aproximadamente 77.5 millones de pesos) en NOI para 2015, sobre una base anualizada.

“Tenemos acceso a aproximadamente US\$440 millones disponibles para adquisiciones a través de una combinación de efectivo y certificados en tesorería, sin considerar apalancamiento, y estamos considerando una sólida cartera de oportunidades de inversión, y promovemos una sólida cartera de oportunidades de inversión,” dijo Lara.

“El enfoque de nuestra estrategia de adquisiciones sigue siendo el adquirir propiedades de alta calidad en los sectores industrial, comercial y de oficinas.”

Lara espera que los recursos disponibles de FIBRAMM puedan ser desplegados con éxito en el 2015. “Estamos evaluando una serie de oportunidades de inversión por aproximadamente US\$650 millones en propiedades de alta calidad,” indicó.

Resultados del cuarto trimestre y año al cierre del 31 de diciembre, 2014

FIBRAMM reportó un aumento de 34.6% en los ingresos proporcionalmente combinados a 642.6 millones de pesos para el trimestre al 31 de diciembre, 2014 comparado con 477.6 millones en el periodo comparable anterior. Los ingresos proporcionalmente combinados para todo el 2014 se incrementaron 36.7% a 2,341.0 millones desde 1,712.2 millones en el periodo comparable anterior. El incremento en ambos periodos, el trimestre y los doce meses, refleja principalmente las adquisiciones completadas durante el año. FIBRAMM completó adquisiciones por un total de 208,000 metros cuadrados (2.2 millones de pies cuadrados) en espacio comercial/oficinas en 2014.

Los FFO aumentaron 43.6% a 334.9 millones de pesos, o 0.413 por certificado, en el cuarto trimestre, comparado con 233.2 millones, o 0.395 por certificado sobre una base promedio ponderada, en el periodo comparable anterior. Los FFO se incrementaron 27.8% a 1,184.6 millones de pesos, o 1.78 por certificado, sobre una base promedio ponderada en todo el año 2014 comparado con 927.0 millones, o 1.62 pesos por certificado sobre una base promedio ponderada en 2013.

<i>Cifras en millones</i>	Trimestre al cierre de diciembre 2014	Trimestre al cierre de diciembre 2013	Variación en Ps.	Variación %
Ingresos totales	Ps.642.6	Ps.477.6	Ps.165.0	34.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps.533.0	Ps.426.4	Ps.106.6	25.0%
EBITDA	Ps.473.2	Ps.366.5	Ps.106.7	29.1%
Fondos provenientes de Operaciones (FFO)	Ps.334.9	Ps.233.2	Ps.101.6	43.6%
Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)	Ps.300.7	N/A	N/A	N/A

Todas las cifras están sujetas a redondeo. Cualquier imprecisión aritmética es debido a dicho redondeo.

<i>Cifras en millones</i>	Año al cierre de diciembre 2014	Año al cierre de diciembre 2013	Variación Ps.	Variación %
Ingresos totales	Ps.2,341.0	Ps.1,712.2	Ps.628.8	36.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps. 1,988.6	Ps. 1,534.0	Ps.454.6	29.6%
EBITDA	Ps.1,783.4	Ps.1,323.9	Ps.459.6	Ps.34.7%
Fondos provenientes de Operaciones (FFO)	Ps.1,184.6	Ps.927.0	Ps.257.8	27.8%
Fondos provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)	Ps.1,052.9	N/A	N/A	N/A

Todas las cifras están sujetas a redondeo. Cualquier imprecisión aritmética es debido a dicho redondeo.

El NOI incluye ingreso por rentas y otros ingresos variables, menos los gastos de operación de la propiedad (incluyendo comisiones y gastos por concepto de administración de la propiedad). El ingreso antes de descontar el interés, impuestos, depreciación y amortización o “EBITDA” incluye el NOI menos las comisiones por administración a nivel Fideicomiso, gastos corporativos, administrativos, honorarios profesionales y gastos legales. Los Fondos provenientes de Operaciones (“FFO”) equivalen al EBITDA más ingresos por intereses menos los gastos por intereses. FIBRAMM calcula los AFFO al ajustar los FFO según gastos de capital normalizados, mejora en arrendatarios y comisiones por renta. Los AFFO pueden calcularse de otra manera por otros participantes del mercado y por lo mismo limitar su uso como una medida comparativa. El uso de los AFFO en el cálculo del desempeño financiero de FIBRAMM debe ser para complementar y no reemplaza a otros indicadores financieros como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Área Bruta Arrendable (GLA)

El portafolio de FIBRAMM comprende un GLA de aproximadamente 3,100,000 metros cuadrados (33,400,000 pies cuadrados) al 31 de diciembre de 2014, incluyendo aproximadamente:

- 2,700,000 metros cuadrados (28,600,000 pies cuadrados) de propiedades industriales
- 251,000 metros cuadrados (2,700,000 pies cuadrados) de propiedades comerciales/de oficinas en propiedad al 100%

- 192,400 metros cuadrados (2,100,000 pies cuadrados) en propiedades comerciales /de oficinas en propiedad al 50% en *joint venture* con Grupo Frisa.

Para los fines que no sean los reportes financieros consolidados de FIBRAMM elaborados conforme las NIIF, FIBRAMM reporta ingresos y otros indicadores financieros en una base proporcionalmente combinada, incluyendo los resultados de la *joint venture* con Grupo Frisa en proporción a su participación del 50%.

Segmento Industrial

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM era dueño de 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades de 15 entidades federativas de México. Los aspectos operativos destacados del segmento industrial incluyen lo siguiente:

Indicadores del segmento industrial	Al 31 de diciembre, 2014	Al 31 de diciembre, 2013
Area bruta arrendable (Metros cuadrados)	2.7 millones	2.7 millones
Tasa de ocupación	90.0%	90.3%
Promedio móvil de la tasa de ocupación (promedio a 12 meses)	89.2%	89.5%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	US\$4.46	US\$4.49
Promedio móvil de la tasa de renta por metro cuadrado a 12 meses	US\$4.49	US\$4.55
Tasa de retención de arrendatarios	67%	58%
Promedio ponderado del plazo de arrendamiento (sobre una base de renta anualizada)	3.1 years	3.2 years

Las tasas de ocupación periodo a periodo se redujeron ligeramente a consecuencia de una alta rotación de contratos en 2014. Las tasas de ocupación en todo el segmento industrial aumentaron secuencialmente como resultado de una mejora continua en los fundamentales del sector mexicano de la manufactura y de mayor crecimiento en la economía estadounidense. La demanda de propiedades en el segmento industrial se

relaciona estrechamente con la fortaleza de la economía estadounidense. En particular, FIBRAMM registró mejoras en los mercados fronterizos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa y Nuevo Laredo.

“Confiamos en que la demanda en ciertos mercados clave se fortalezca más en 2015 que en el 2014. En particular, esperamos un aumento en las tarifas de arrendamiento y niveles de ocupación en Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, lo que tendrá un impacto positivo en nuestro desempeño,” dijo Lara.

Lara también apuntó que la actividad de arrendamiento continúa avanzando gracias al impulso positivo del sector de manufactura en México y el efecto de un tipo de cambio más competitivo que aumenta el atractivo de las exportaciones mexicanas.

Las tarifas de arrendamiento correspondientes al portafolio industrial de FIBRAMM al 31 de diciembre de 2014 cayeron levemente a un promedio de US\$4.46 por metro cuadrado, por mes, de US\$4.49 por metro cuadrado, por mes, al cierre del cuarto trimestre de 2013. Esta caída se debe principalmente a la firma de contratos con tarifas menores en mercados con más competencia.

Segmentos Comercial y de Oficinas

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAMM poseía 17 propiedades comerciales/de oficinas en seis ciudades, nueve de las cuales son en participación al 50% en *joint venture* con Grupo Frisa. Aproximadamente 72.2% del GLA de FIBRAMM en el sector comercial/de oficinas se localiza en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, incrementando a 90.4% si se añaden los mercados de Monterrey, Guadalajara y Cancún.

Indicadores del segmento comercial/oficinas	Al 31 de diciembre, 2014	Al 31 de diciembre, 2013
Área Bruta Arrendable (metros cuadrados) ^{1/}	443,700	237,000
Tasa de ocupación	94.1%	97.3%
Renta mensual promedio por metro cuadrados arrendado	^{2/} Ps.139.79 US\$9.49	^{3/} Ps.126.28 US\$9.67

Promedio móvil de la tasa de renta por metro cuadrado a 12 meses	^{4/} Ps.136.55 US\$10.23	^{5/} Ps.126.17 US\$9.65
Promedio ponderado del plazo de arrendamiento (sobre una base de renta anualizada)	5.7 years	6.4 years

1/ Incluye 100% del área comercial/de oficinas en participación al 50% con Grupo Frisa

2/ FX 14.7348 Peso/USD

3/ FX 13.0652 Peso/USD

4/ FX 13.3609 Peso/USD

5/ FX 13.0744 Peso/USD. Trimestre acotado; 4T13 es el primer trimestre en el que FIBRAMM incluye propiedades comerciales/de oficinas

La ocupación del segmento comercial y de oficinas disminuyó 3.2% al año principalmente a consecuencia de la integración de un portafolio de nueve propiedades que FIBRAMM completó en el primer trimestre de 2014, que presentaba una ocupación general de 90.1% al momento de la adquisición.

“Estoy satisfecho con el desempeño de nuestro segmento comercial y de oficina y creo que hemos conformado un portafolio de propiedades de alta calidad ubicado en los mercados metropolitanos con el desempeño más sólido de México,” dijo Lara.

La equipo directivo indicó que se enfocará en expandir las propiedades comerciales existentes y en generar ingresos auxiliares.

Las rentas comerciales denominadas en pesos aumentaron si se comparan con el trimestre anterior correspondiente, principalmente debido al aumento de contratos de espacios de más rendimiento a pequeños negocios y tiendas especializadas.

Actividad de Arrendamiento en el Segmento Comercial/de Oficinas

FIBRAMM reportó la firma de 43 nuevos contratos y renovaciones en el segmento comercial/de oficinas por un total de 3,100 metros cuadrados (32,800 pies cuadrados) durante el trimestre.

Estimado de distribuciones para el 2015

FIBRAMM estima que las distribuciones totales para el año completo 2015 sean de entre 1.45 y 1.50 pesos por certificado considerando una razón de pago de entre 95% y 100% de los Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (“AFFO” por sus siglas en ingles) generados por el portafolio existente de FIBRAMM, tomando en cuenta la

más reciente adquisición industrial de FIBRAMM en Monterrey que cerró el 18 de febrero del 2015. Esta estimación no incluye AFFO adicional generado por potenciales adquisiciones durante el 2015. FIBRAMM estima pagar las distribuciones de forma trimestral.

FIBRAMM estima el rango anual de distribuciones por certificado basándose en:

- una tasa promedio de tipo de cambio durante el 2015 de 14.37 pesos por dólar de los EE.UU.A.
- una ocupación promedio de todo el portafolio de entre 91.5% y 92.5%
- márgenes de NOI para 2015 muy similares a los del 2014: aproximadamente 91% para el portafolio industrial y 84% para el portafolio comercial y de oficinas (excluyendo gastos refacturados a los inquilinos)
- ganando un promedio de 2.5% por año de ingresos por intereses sobre el efectivo en pesos mantenido en bancos durante el 2015
- certificados en circulación permaneciendo en 811,363,500 durante el 2015

El pago de una distribución en efectivo está en todo momento sujeto a la aprobación del Consejo de Administración del Administrador, el continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y las condiciones económicas prevalecientes.

Declaraciones acerca del Apalancamiento

De conformidad con las regulaciones aplicables a las FIBRA:

- FIBRAMM cumple con el límite de apalancamiento de 50%, con un nivel de apalancamiento de 39.6% al 31 de diciembre de 2014.
- FIBRAMM cumple con la razón mínima de cobertura de sus obligaciones de deuda (DSCR) de 1.0x, con un DSCR de 5.2x al 31 de diciembre de 2014.

Favor de consultar la Información Financiera Complementaria para más datos sobre cómo se calculan las proporciones mencionadas, junto con declaraciones detalladas relacionadas con las facilidades de deuda del portafolio de FIBRAMM. Los informes financieros auditados de FIBRAMM del año al cierre del 31 de diciembre de 2014 se publicarán después de la asamblea anual de inversionistas de FIBRAMM programada para el 23 de abril, 2015.

Webcast y Conferencia telefónica

Fibra Macquarie Mexico llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 27 de febrero de 2015 a las 7:30 a.m. hora de la Ciudad de México y hora central / 8:30 a.m. hora del este. Se podrá acceder a la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, en www.mmreit.com/es o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Las personas que llamen desde fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia *Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2014 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible dos horas después de la teleconferencia y hasta la medianoche del 1 de marzo, 2015, marcando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para quienes llaman de fuera de Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 71863672. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM del cuarto trimestre y del año completo 2014 estará también disponible en el sitio web de FIBRAMM, www.mmreit.com/es.

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 industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 260 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana (al 18 de febrero de 2015). Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de un joint venture al 50% con Grupo Frisa. FIBRAMM 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, por favor visite www.mmreit.com/es.

MIRA es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Funds Group de Macquarie Group y una alternativa global en administración de activos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. MIRA cuenta con conocimientos significativos acerca de todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, gestión de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, MIRA cuenta con aproximadamente US\$100 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de diciembre, 2014 con más de 400 empleados que gestionan 50 fondos listados o no a nivel global.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,100 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$372 mil millones (al 30- de septiembre de 2014).

Nota preventiva sobre declaraciones de proyecciones a futuro: Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos de que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados actuales puedan diferir significativamente de aquellos de 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 DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGUN ESTADO MIEMBRO DE LA COMUNIDAD ECONOMICA EUROPEA.

Contacto | Relación con Inversionistas:

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Email: investors@mmreit.mx

Contacto | Medios afuera de México:

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

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2013 \$'000
Activos - Corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,425,062	2,118,348
Efectivo restringido	31,617	119,730
Cuentas por cobrar	116,944	85,963
IVA por recuperar	199,129	663,452
Otros activos	99,925	75,142
Total de activos - Corto plazo	5,872,677	3,062,635
Activos - Largo plazo		
Efectivo restringido	147,155	109,854
Otros activos	58,682	14,145
Inversiones a método de participación	930,415	-
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	27,612,778	23,514,719
Total de activos - Largo plazo	29,680,635	24,570,323
Total de activos	35,553,312	27,632,958
Pasivos - Corto plazo		
Acreedores y otras cuentas por pagar	248,555	198,936
Deuda	-	650,310
Otros pasivos	93,598	182,981
Depósitos de inquilinos	15,474	16,102
Total de pasivos - Corto plazo	357,627	1,048,329
Pasivos - Largo plazo		
Depósitos de inquilinos	251,025	231,782
Deuda	14,091,738	12,336,803
Total de pasivos - Largo plazo	14,342,763	12,568,585
Total de pasivos	14,700,390	13,616,914
Activos netos	20,852,922	14,016,044
Capital Contable		
Capital Social Contribuido	19,210,214	14,507,535
Utilidades retenidas/(pérdidas acumuladas)	1,642,708	(491,491)
Total de capital contable	20,852,922	14,016,044

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013 (NO AUDITADOS)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados el		12 meses terminados el	
	Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,
	2014	2013	2014	2013
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	597,293	477,604	2,205,946	1,712,195
Gastos de propiedades	(99,159)	(57,535)	(332,432)	(194,042)
Ingreso neto por propiedades	498,134	420,069	1,873,514	1,518,153
Honorarios de administración	(52,894)	(35,400)	(160,003)	(150,860)
Gastos relacionados con adquisiciones	2,162	(185,941)	(29,732)	(258,870)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(6,800)	(24,456)	(44,968)	(59,260)
Total de gastos de operación	(57,532)	(245,797)	(234,703)	(468,990)
Gastos financieros	(169,255)	(156,792)	(678,740)	(554,782)
Ingresos por intereses	38,967	17,019	79,981	101,453
Otros ingresos	51,960	286	105,940	110,597
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	213,139	-	237,860	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(1,106,194)	38,908	(1,432,735)	(17,581)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,819,091	(89,783)	2,389,699	458,905
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	530,800	31,675	939,386	(80,413)
Utilidad del periodo	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.87
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.86

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	CBFIs emitidos	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas)	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
Total de ingresos integrales del año	-	1,067,342	1,067,342
Total de ingresos integrales del año	-	1,067,342	1,067,342
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores			
CBFIs emitidos	2,418,955	-	2,418,955
Gastos directamente atribuibles al plazo de capital	(33,343)	-	(33,343)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(833,734)	(833,734)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	2,385,612	(833,734)	1,551,878
Capital total al 31 de diciembre de 2013	14,507,535	(491,491)	14,016,044
Capital total al 1 de enero de 2014	14,507,535	(491,491)	14,016,044
Total de ingresos integrales del año	-	3,280,202	3,280,202
Total de ingresos integrales del año	-	3,280,202	3,280,202
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores			
CBFIs emitidos	4,855,396	-	4,855,396
Gastos directamente atribuibles al plazo de capital	(152,717)	-	(152,717)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,146,003)	(1,146,003)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	4,702,679	(1,146,003)	3,556,676
Total de ingresos integrales del periodo			
Capital total al 31 de diciembre de 2014	19,210,214	1,642,708	20,852,922

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2014 (NO AUDITADOS) Y DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	12 meses terminados el	
	Dic 31, 2014	Dic 31, 2013
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	3,280,202	1,067,342
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable (Pérdida) / ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(2,389,699)	(458,905)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(939,386)	80,413
Amortización de comisiones por arrendamiento	(41,445)	(11,191)
Ganancia cambiaria neta	19,123	7,114
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	1,432,735	17,581
Otros ingresos	678,740	554,782
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(105,940)	(110,597)
	(237,860)	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	364,022	1,725,503
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar	86,879	176,769
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,147,371	3,048,811
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(734,870)	(5,587,251)
Inversiones a método de participación	(707,420)	-
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	14,864	-
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión	(1,427,426)	(5,587,251)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda	255,851	3,248,575
Pago de deuda	(663,443)	(893,942)
Intereses pagados	(627,044)	(440,775)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión	4,730,072	2,385,612
Distribuciones a los titulares de CBFI	(1,146,003)	(833,734)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	2,549,433	3,465,736
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,269,378	927,296
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,347,932	1,400,762
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo	(13,476)	19,874
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del periodo*	5,603,834	2,347,932

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$178.8 millones (2013: \$229.6 millones)



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FINANCIAL AND OPERATING RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2014

- Fourth quarter FFO increases 43.6% to Ps.334.9 million, or Ps.0.413 per certificate
- Fourth quarter distribution of Ps.0.354 per certificate authorized
- Full year FFO increases 27.8% to Ps.1,184.6 million, or Ps.1.78 per certificate, reflecting the additional impact of acquisitions in early 2014
- Record industrial leasing in fourth quarter; new leases and expansions totaling 85,700 square meters (922,300 square feet) signed
- Acquisition of 100% leased, two-building industrial property in Monterrey in the first quarter 2015
- MMREIT estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate for the full year 2015

MEXICO CITY, FEBRUARY 26, 2015 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the fourth quarter and full year 2014, including a 43.6% and 27.8% increase in proportionately combined Funds From Operations (“FFO”), respectively. The increase in both periods reflects contributions to MMREIT’s financial results from acquisitions made during the year. The growth in FFO per certificate takes into account an increase in the weighted average number of certificates outstanding resulting from a September 2014 global offering of 206.6 million new certificates.

“I am pleased to report that the third quarter’s industrial leasing momentum carried over into our year end and I am especially encouraged by the uptick in interest we are seeing in northern markets,” said Jaime Lara, chief executive officer, MMREIT. “We consider this a confirmation of the continued strength of the recovery in that region.”

Following the strong performance of the MMREIT portfolio in the fourth quarter, on February 26, 2015, the Manager’s board of directors authorized a distribution of Ps.0.354 per certificate for the period, payable on March 13, 2015 to holders of record

on March 12, 2015. MMREIT certificates will commence trading ex-distribution on March 10, 2015. The distribution represents approximately 85.8% of the FFO generated by MMREIT in the quarter. Consistent with its guidance MMREIT has distributed 97.0% of FFO for the full year 2014.

Commencing with the first quarter of 2015, MMREIT will use Adjusted Funds From Operations (“AFFO”) as the basis for determining distributions. MMREIT believes that AFFO more closely aligns with the sustainable cash generating capability of MMREIT’s portfolio over the long term, after taking into consideration necessary and appropriate reinvestments and other items, which have been funded out of surplus cash in prior periods. MMREIT reported AFFO for the fourth quarter of Ps.300.7 million and Ps.1,052.9 million for the full year 2014. The Ps.0.354 per certificate distribution is equal to 95.5% of AFFO in the fourth quarter of 2014.

MMREIT signed a record level of industrial leases in the fourth quarter, including new leases and expansions totaling 85,700 square meters (922,300 square feet). MMREIT made substantial progress towards its objective of increasing portfolio-wide occupancy by 250 basis points over levels achieved at the end of the third quarter in 2014 by the end of 2015.

Highlights for the quarter include:

- 4-year lease for approximately 19,900 square meters (214,700 square feet) of industrial space in Nogales
- 10-year lease for approximately 10,200 square meters (110,200 square feet) of industrial space in Reynosa
- 3-year lease for approximately 9,900 square meters (106,100 square feet) of industrial space in Nuevo Laredo
- 7-year lease for approximately 9,700 square meters (104,500 square feet) of industrial space in Reynosa
- 6-year lease for approximately 5,200 square meters (56,300 square feet) of industrial space in Ciudad Juarez

“Our internal property administration team was able to increase occupancy quarter-over-quarter despite having high rollover. It achieved this by doing an excellent job of meeting the needs of existing and prospective tenants,” noted Lara. “As a result of their efforts, we were able to renew a number of leases as well as bring in seven new customers in the fourth quarter alone. As important, the quality of the leases we are

signing continues to improve in terms of recoveries and landlord control over property condition. We also noted generally higher occupancy in major markets and a corresponding trend towards reduction of rent concessions.”

MMREIT reported that the key major markets of Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa were fundamentally stronger heading into 2015 compared with early 2014. “In each of these markets, we observed fundamentally sound market conditions: occupancy in excess of 92%, limited supply of Class “A” industrial space, renewed activity in Class “B” properties, and a lack of significant volume of speculative building,” noted Lara.

On February 18, 2015, MMREIT announced it successfully completed the previously announced acquisition of a 59,200 square meter (637,000 square foot) two-building industrial property located in a prime location in the Monterrey, Nuevo Leon market. The acquisition is expected to generate US\$5.2 million (approximately Ps.77.5 million) of NOI for 2015 on an annualized basis.

“We have access to approximately US\$440 million available for acquisitions through a combination of cash and certificates held in treasury, on an unlevered basis, and are pursuing a robust pipeline of opportunities,” said Lara. “The focus of our acquisition strategy continues to be on the acquisition of high-quality properties across the industrial, retail and office sectors.”

Lara believes that the resources available to MMREIT can be successfully deployed during 2015. “We are evaluating a strong pipeline of approximately US\$650 million of high-quality properties,” he noted.

Results for the Fourth Quarter and Full Year Ended December 31, 2014

MMREIT reported a 34.6% increase in proportionately combined revenues to Ps.642.6 million for the quarter ended December 31, 2014 compared with Ps.477.6 million in the prior comparable period. Proportionately combined revenues for the full year 2014 increased 36.7% to Ps.2,341.0 million from Ps.1,712.2 million in the prior comparable period. The increase in both the quarter and twelve month periods primarily reflects acquisitions concluded during the year. MMREIT completed acquisitions totaling 208,000 square meters (2.2 million square feet) of retail/office space in 2014.

FFO increased 43.6% to Ps.334.9 million, or Ps.0.413 per certificate, in the fourth quarter compared with Ps.233.2 million, or Ps.0.395 per certificate on a weighted average basis, in the prior comparable period. FFO increased 27.8% to Ps.1,184.6 million, or Ps.1.78 per certificate on a weighted average basis, for the full year 2014 compared with Ps.927.0 million, or Ps.1.62 per certificate on a weighted average basis, in 2013.

<i>Figures in millions</i>	Quarter Ended December 2014	Quarter Ended December 2013	Variance Ps.	Variance %
Total revenues	Ps.642.6	Ps.477.6	Ps.165.0	34.6%
Net operating income (NOI)	Ps.533.0	Ps.426.4	Ps.106.6	25.0%
EBITDA	Ps.473.2	Ps.366.5	Ps.106.7	29.1%
Funds from Operations (FFO)	Ps.334.9	Ps.233.2	Ps.101.6	43.6%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	Ps.300.7	N/A	N/A	N/A

All figures are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

<i>Figures in millions</i>	Full Year Ended December 2014	Full Year Ended December 2013	Variance Ps.	Variance %
Total revenues	Ps.2,341.0	Ps.1,712.2	Ps.628.8	36.7%
Net operating income (NOI)	Ps. 1,988.6	Ps. 1,534.0	Ps.454.6	29.6%
EBITDA	Ps.1,783.4	Ps.1,323.9	Ps.459.6	Ps.34.7%
Funds from Operations (FFO)	Ps.1,184.6	Ps.927.0	Ps.257.8	27.8%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	Ps.1,052.9	N/A	N/A	N/A

All figures are subject to rounding. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Net operating income (“NOI”) includes lease-related income and other variable income, less property operating expenses (including property administration fees and expenses). Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (“EBITDA”) includes NOI less Fund-level management fees, corporate expenses, administrative expenses, professional fees and legal expenses. Funds from Operations (“FFO”) is equal to EBITDA plus interest income less interest expense. MMREIT derives AFFO by adjusting FFO for normalized capital expenditure, tenant improvements and leasing

commissions. AFFO may be calculated in a different manner by other market participants thereby limiting its use as a comparative measure. Use of AFFO in the analysis of the financial performance of MMREIT should be in addition to and not in lieu of other financial measures as required under International Financial Reporting Standards.

Gross Leasable Area (GLA)

MMREIT's portfolio comprises GLA of approximately 3,100,000 square meters (33,400,000 square feet) as of December 31, 2014, including approximately:

- 2,700,000 square meters (28,600,000 square feet) of industrial properties
- 251,000 square meters (2,700,000 square feet) of wholly owned retail/office properties
- 192,400 square meters (2,100,000 square feet) of retail/office properties held through the 50/50 joint venture with Grupo Frisa.

For purposes other than MMREIT's consolidated financial statements prepared under IFRS, MMREIT reports revenue and other financial metrics on a proportionately combined basis, including the results for the joint venture with Grupo Frisa in proportion to its 50% interest.

Industrial Segment

As of December 31, 2014, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states. Industrial segment operating highlights include:

Industrial Segment Metrics	As at December 31, 2014	As at December 31, 2013
Gross Leasable Area (Square Meters)	2.7 million	2.7 million
Occupancy rate	90.0%	90.3%
Rolling average occupancy rate (12 month average)	89.2%	89.5%
Average monthly rent per leased square meter	US\$4.46	US\$4.49

Rolling 12 month average lease rate per square meter	US\$4.49	US\$4.55
Tenant retention rate	67%	58%
Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>)	3.1 years	3.2 years

Period-over-period occupancy rates decreased slightly as a result of high lease rollover in 2014. Occupancy rates across the industrial segment increased sequentially as a result of continued improvement in the underlying fundamentals of Mexico's manufacturing sector and strong gains across the US economy. Property demand in the industrial segment is closely correlated with the strength of the US economy. In particular, MMREIT saw improvement in border property markets including Ciudad Juarez, Reynosa and Nuevo Laredo.

"We believe tenant demand in certain key markets will be stronger in 2015 than it was in 2014. In particular, we expect to see increased rental rates and occupancy levels in Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa, which should have a positive effect on our performance," stated Lara.

Lara also noted that leasing activity continues to be driven by the positive momentum in Mexico's manufacturing sector and the tailwind of a competitive foreign exchange rate that makes Mexican exports attractive.

Rental rates based on MMREIT's industrial rent roll as of December 31, 2014 decreased slightly to an average of US\$4.46 per square meter, per month, from US\$4.49 per square meter, per month, at the end of the fourth quarter of 2013. This decrease is primarily a result of the signing of leases at lower rates in more challenged markets.

Retail/Office Segment

As of December 31, 2014, MMREIT owned 17 retail/office properties in six cities, nine of which are held through the 50/50 JV with Grupo Frisa. Approximately 72.2% of MMREIT's retail/office GLA is located in the Mexico City Metropolitan Area, increasing to 90.4% when adding the Monterrey, Guadalajara and Cancun markets.

Retail/Office Segment Metrics	As at December 31, 2014	As at December 31, 2013
Gross Leasable Area (square meters) ^{1/}	443,700	237,000
Occupancy rate	94.1%	97.3%
Average monthly rent per leased square meter	^{2/} Ps.139.79 US\$9.49	^{3/} Ps.126.28 US\$9.67
Rolling 12 month average lease rate per square meter	^{4/} Ps.136.55 US\$10.23	^{5/} Ps.126.17 US\$9.65
Weighted average lease term (<i>by annualized base rent</i>)	5.7 years	6.4 years

1/ Includes 100% of the retail/office area in the 50/50 JV with Grupo Frisa

2/ FX 14.7348 Peso/USD

3/ FX 13.0652 Peso/USD

4/ FX 13.3609 Peso/USD

5/ FX 13.0744 Peso/USD. Abbreviated quarter; 4Q13 is the first quarter in which MMREIT included retail/office properties

Retail/office segment occupancy decreased 3.2% year-over-year primarily as a result of the integration of a nine-property portfolio that MMREIT completed in the first quarter of 2014, which had an overall occupancy of 90.1% at acquisition.

“I am pleased with the performance of our retail/office segment and believe we have assembled a high-quality portfolio of properties located in the strongest performing metropolitan markets in Mexico,” stated Lara.

Management has indicated that it will focus on expanding existing retail properties and generating ancillary income.

Peso denominated retail rental rates increased when compared with the prior corresponding quarter, primarily due to the lease up of higher yielding spaces for speciality and small shop retailers.

Retail/Office Segment Leasing Activity

MMREIT reported signing 43 new and renewed retail/office leases totaling 3,100 square meters (32,800 square feet) during the quarter.

2015 Distribution Guidance

For the full year 2015 MMREIT estimates total distributions of between Ps.1.45 and Ps.1.50 per certificate based on a payout ratio of between 95% and 100% of the AFFO generated by MMREIT's existing portfolio, including MMREIT's most recent industrial acquisition in Monterrey that completed on February 18, 2015. This estimate does not include any additional AFFO generated by potential acquisitions during 2015. MMREIT intends to pay distributions on a quarterly basis.

MMREIT estimates the annual range of distributions per certificate based on:

- an average exchange rate for 2015 of Ps.14.37 per US dollar
- average portfolio-wide occupancy for 2015 of between 91.5% and 92.5%
- NOI margins for 2015 similar to the actual levels of 2014: approximately 91% for the industrial portfolio and approximately 84% for the retail/office portfolio (excluding tenant recoveries)
- earning an average of 2.5% per annum interest income on Peso-denominated cash at bank balances during 2015
- certificates on issue remaining at 811,363,500 during 2015

The payment of a cash distribution is at all times subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and prevailing economic conditions.

Disclosures Relating to Leverage

In accordance with the applicable FIBRA regulations:

- MMREIT complies with the leverage limit of 50%, with leverage of 39.6% as of December 31, 2014
- MMREIT complies with the minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.0x, with a DSCR of 5.2x as of December 31, 2014

Please refer to the Supplementary Financial Information for details of how the above ratios are calculated together with detailed disclosures regarding MMREIT's portfolio-level debt facilities. MMREIT's audited financial statements for the year ended

December 31, 2014 will be published after MMREIT's annual holders' meeting scheduled for April 23, 2015.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Friday, February 27, 2015 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. The conference call, which will also be webcast, can be accessed online at www.mmreit.com or by dialing toll free +1-877-304-8957. Call participants from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2014 Earnings Call.

An audio replay will be available two hours after the call's completion through midnight ET on March 1, 2015, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The pass code for the replay is 71863672. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the fourth quarter and full year 2014 will also be available on MMREIT's website, www.mmreit.com.

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 260 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states (as of February 18, 2015). Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For more information please visit www.mmreit.com.

MIRA is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. MIRA has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relationships. Established in 1996, MIRA has approximately US\$100 billion of total assets under management as of December 31, 2014 with more than 400 employees managing 50 listed and unlisted funds worldwide.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries.

Macquarie employs approximately 14,100 people and has assets under management of over US\$372 billion (as of September 30, 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 authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

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

THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA.

Investor Relations contact:

Investor Relations, Macquarie Mexican REIT

Email: investors@mmreit.mx

For press queries outside of Mexico, please contact:

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: paula.chirhart@macquarie.com

For press queries in Mexico, please contact:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Diego Arrazola

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Tel: +52 (55) 5286 0793

Email: darrazola@carralsierra.com.mx

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2014 (UNAUDITED) AND 2013

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

	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	5,425,062	2,118,348
Restricted cash	31,617	119,730
Trade and other receivables	116,944	85,963
Value added tax receivable	199,129	663,452
Other assets	99,925	75,142
Total current assets	5,872,677	3,062,635
Non-current assets		
Restricted cash	147,155	109,854
Other assets	58,682	14,145
Equity accounted investees	930,415	-
Goodwill	931,605	931,605
Investment properties	27,612,778	23,514,719
Total non-current assets	29,680,635	24,570,323
Total assets	35,553,312	27,632,958
Current liabilities		
Trade and other payables	248,555	198,936
Interest-bearing liabilities	-	650,310
Other liabilities	93,598	182,981
Tenant deposits	15,474	16,102
Total current liabilities	357,627	1,048,329
Non-current liabilities		
Tenant deposits	251,025	231,782
Interest-bearing liabilities	14,091,738	12,336,803
Total non-current liabilities	14,342,763	12,568,585
Total liabilities	14,700,390	13,616,914
Net assets	20,852,922	14,016,044
Equity		
Contributed equity	19,210,214	14,507,535
Retained earnings/(accumulated losses)	1,642,708	(491,491)
Total equity	20,852,922	14,016,044

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS AND YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	3 months ended		Year ended	
	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000	Dec 31, 2014 \$'000	Dec 31, 2013 \$'000
Property related income	597,293	477,604	2,205,946	1,712,195
Property related expenses	(99,159)	(57,535)	(332,432)	(194,042)
Net property income	498,134	420,069	1,873,514	1,518,153
Management fees	(52,894)	(35,400)	(160,003)	(150,860)
Transaction related expenses	2,162	(185,941)	(29,732)	(258,870)
Professional, legal and other fees and expenses	(6,800)	(24,456)	(44,968)	(59,260)
Total expenses	(57,532)	(245,797)	(234,703)	(468,990)
Finance costs	(169,255)	(156,792)	(678,740)	(554,782)
Financial income	38,967	17,019	79,981	101,453
Other income	51,960	286	105,940	110,597
Share of profits from equity accounted investees	213,139	-	237,860	-
Foreign exchange (loss)/gain	(1,106,194)	38,908	(1,432,735)	(17,581)
Net unrealized foreign exchange gain/(loss) on foreign currency denominated investment property measured at fair value	1,819,091	(89,783)	2,389,699	458,905
Unrealized revaluation gain/(loss) on investment property measured at fair value	530,800	31,675	939,386	(80,413)
Profit for the period/year	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Other comprehensive income				
Other comprehensive income for the period/year	-	-	-	-
Total comprehensive income for the period/year	1,819,110	15,585	3,280,202	1,067,342
Earnings per CBFI*				
Basic earnings per CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.87
Diluted earnings per CBFI (pesos)	2.24	0.03	4.94	1.86

*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Contributed Equity \$'000	Retained earnings/ (accumulated losses) \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
Total comprehensive income for the year	-	1,067,342	1,067,342
Total comprehensive income for the year	-	1,067,342	1,067,342
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
Issued CBFIs	2,418,955	-	2,418,955
Costs directly attributable to equity placement	(33,343)	-	(33,343)
Distributions to CBFI holders	-	(833,734)	(833,734)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	2,385,612	(833,734)	1,551,878
Total equity at December 31, 2013	14,507,535	(491,491)	14,016,044
Total equity at January 1, 2014	14,507,535	(491,491)	14,016,044
Total comprehensive income for the year	-	3,280,202	3,280,202
Total comprehensive income for the year	-	3,280,202	3,280,202
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:			
Issued CBFIs	4,855,396	-	4,855,396
Costs directly attributable to equity placement	(152,717)	-	(152,717)
Distributions to CBFI holders	-	(1,146,003)	(1,146,003)
Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders	4,702,679	(1,146,003)	3,556,676
Total equity at December 31, 2014	19,210,214	1,642,708	20,852,922

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2014 AND 2013 (UNAUDITED)

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

	Year ended	
	Dec 31, 2014	Dec 31, 2013
	\$'000	\$'000
	Inflows /	Inflows /
	(Outflows)	(Outflows)
Operating activities:		
Profit for the year	3,280,202	1,067,342
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(2,389,699)	(458,905)
Unrealized revaluation (gain)/loss on investment property measured at fair value	(939,386)	80,413
Straight line rental income adjustment	(41,445)	(11,191)
Leasing commissions amortization	19,123	7,114
Net foreign exchange loss	1,432,735	17,581
Finance costs recognized in profit for the year	678,740	554,782
Other income	(105,940)	(110,597)
Share of profits from equity accounted investees	(237,860)	-
Movements in working capital:		
Decrease in receivables	364,022	1,725,503
Increase in payables	86,879	176,769
Net cash flows from operating activities	2,147,371	3,048,811
Investing activities:		
Investment property and capital expenditure	(734,870)	(5,587,251)
Investment in equity accounted investees	(707,420)	-
Distributions received from equity accounted investees	14,864	-
Net cash flows used in investing activities	(1,427,426)	(5,587,251)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	255,851	3,248,575
Payment of interest-bearing liabilities	(663,443)	(893,942)
Interest paid	(627,044)	(440,775)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	4,730,072	2,385,612
Distributions to CBFI holders	(1,146,003)	(833,734)
Net cash flows from financing activities	2,549,433	3,465,736
Net increase in cash and cash equivalents	3,269,378	927,296
Cash, cash equivalents at the beginning of the year	2,347,932	1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	(13,476)	19,874
Cash, cash equivalents at the end of the year*	5,603,834	2,347,932

*Included in the cash and cash equivalent balance at the end of the year is restricted cash of \$178.8 million (2013: \$229.6 million).