



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2013; DISTRIBUCIÓN PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 0.47 PESOS POR CBFÍ

- Fondos Provenientes de Operaciones por 233.2 millones de pesos durante el cuarto trimestre, incluyendo contribuciones de adquisiciones recientes
- 100,000 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados) y 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de área industrial en arrendamientos nuevos y renovaciones en el cuarto trimestre y año completo 2013, respectivamente
- La tasa de ocupación del portafolio alcanzó 90.9% a fin de año
- FIBRAMM contempla distribuir a inversionistas 0.475 pesos por CBFÍ por trimestre durante el 2014

CIUDAD DE MÉXICO, A 26 DE FEBRERO DE 2014 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy sus resultados financieros para el cuarto trimestre y para el año completo terminados el 31 de diciembre de 2013.

Resultados financieros del cuarto trimestre y año completo 2013

FIBRAMM reportó ingresos totales por arrendamiento de 476.9 millones de pesos para el cuarto trimestre de 2013 y de 1.71 mil millones de pesos para el año completo al 31 de diciembre de 2013. Los Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) sumaron 233.2 millones de pesos para el trimestre y 927.0 millones de pesos para el año completo 2013. La oferta global inicial de FIBRAMM se llevó a cabo el 19 de diciembre de 2012 y por consiguiente FIBRAMM no ha reportado datos de periodos previos comparables. Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 604,750,917 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en circulación.

	Cuarto trimestre 2013	Año completo 2013
Ingreso Operativo Neto (NOI)	426.4 millones de pesos	1.53 mil millones de pesos

Utilidad neta	15.6 millones de pesos	1.07 mil millones de pesos
Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)	233.2 millones de pesos	927.0 millones de pesos

Los FFO por CBFi durante el trimestre y para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron de 0.395 pesos y de 1.62 pesos, respectivamente, basado en un promedio ponderado de CBFis en circulación durante el trimestre y el año terminado el 31 de diciembre de 590,043,825 y 570,508,006, respectivamente.

El NOI incluye proyecciones de ingresos por rentas, además de recuperación de ingresos por mantenimiento y estacionamiento, menos gastos operativos de propiedad (incluyendo comisiones por administración de propiedad). Los FFO son iguales al NOI menos los gastos corporativos generales y administrativos, pagos por servicio de la deuda y comisiones de administración.

“Estamos complacidos con nuestro desempeño durante el primer año completo como un fideicomiso que cotiza en bolsa,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “Hemos entregado resultados en línea con nuestros objetivos iniciales y nos mantenemos entusiastas por las favorables tendencias de mercado que estamos observando. Si bien hubo algo de incertidumbre derivada de las reformas gubernamentales propuestas en México, que impactó la actividad económica a lo largo del año y contribuyó a reducir la actividad de arrendamiento en la segunda mitad del 2013, nos sentimos optimistas respecto a 2014. Con la resolución de estas reformas, esperamos ver sólidos resultados operativos impulsados por una continua mejora de eficiencias operacionales así como de los fundamentos de mercado en 2014.”

Resultados operativos del segmento industrial

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la Republica Mexicana, con un total de aproximadamente 2.7 millones de metros cuadrados (28.5 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. Los resultados operativos destacados del segmento industrial para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013 incluyen lo siguiente:

Indicadores del Segmento industrial	Cuarto trimestre 2013	Tercer trimestre 2013	Cuarto trimestre 2012*
Tasa de ocupación	90.3%	89.6%	92.1%
Promedio móvil de la Tasa de ocupación (promedio en lo que va del año)	89.5%	89.4%	n/a
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$4.49	EU\$4.53	EU\$4.58
Promedio móvil de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado (promedio en lo que va del año)	EU\$4.55	EU\$4.57	n/a
Tasa de retención de clientes	58%	65%	85%
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento	3.2 años	3.1 años	3.5 años

** En febrero de 2013, FIBRAMM reportó resultados del cuarto trimestre de 2012 por el periodo comprendido entre el 19 de diciembre y el 31 de diciembre de 2012, durante el cual FIBRAMM operó como un fideicomiso públicamente cotizado tras su listado.*

Las tasas de ocupación a través del segmento industrial incrementaron 70 puntos base a 90.3% contra 89.6% en el tercer trimestre de 2013. Las tasas de ocupación al cierre del año 2013 se redujeron a 90.3% respecto de 92.1% al cierre del año 2012. Al 1 de enero de 2013 la tasa de ocupación del segmento industrial fue de 90.2% debido a la terminación anticipada previamente anunciada que ocurrió el 1 de enero de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante de FIBRAMM en el segmento industrial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013 fue de 3.2 años, por encima del trimestre anterior, lo que refleja contratos de arrendamiento con duraciones más largas obtenidos en el cuarto trimestre.

Actividad de arrendamiento del segmento industrial

En el cuarto trimestre comenzaron contratos nuevos y renovaciones por un total de aproximadamente 100,000 metros cuadrados (1.1 millones de pies cuadrados). Lo más destacado incluye:

- Nuevo contrato de arrendamiento por 7 años de aproximadamente 21,000 metros cuadrados (226,000 pies cuadrados) en Reynosa;
- Renovación de contrato de 10 años de aproximadamente 19,000 metros cuadrados (208,000 pies cuadrados) y una expansión a la medida (*built-to-suit*)

de aproximadamente 2,800 metros cuadrados (30,000 pies cuadrados) en Matamoros;

- Renovación de contrato a 6 años por aproximadamente 9,000 metros cuadrados (100,000 pies cuadrados) y aproximadamente 2,800 metros cuadrados (30,000 pies cuadrados) en expansión en Reynosa;
- Nuevo contrato de arrendamiento a 5 años por aproximadamente 8,000 metros cuadrados (86,000 pies cuadrados) nuevo en Chihuahua;
- Nuevo contrato de arrendamiento a 4.7 años por 7,000 metros cuadrados (75,000 pies cuadrados) en Hermosillo; y
- Nuevo contrato de arrendamiento a 5 años por 6,500 metros cuadrados (70,000 pies cuadrados) en Ciudad Juárez.

En total, el segmento industrial de FIBRAMM tuvo 355,000 metros cuadrados (3.8 millones de pies cuadrados) de arrendamientos nuevos y renovaciones que comenzaron durante el 2013.

“La captación de nuevos clientes continuó durante todo el año, y pudimos traer a nuevos clientes corporativos a través de un amplio rango de industrias que incluyen logística, productos de consumo y médica,” indicó Lara. “Los equipos de arrendamiento de nuestro Administrador actuaron de manera rápida para llenar los espacios vacantes y colaboraron estrechamente con clientes prospectivos para desarrollar soluciones a la medida que satisfagan sus necesidades. También hubo clientes existentes que expandieron y añadieron más espacio en el 2013. Todos estos son indicadores positivos y estamos viendo que estas tendencias continúan en el 2014.”

Las tasas de renta declinaron ligeramente en el cuarto trimestre a un promedio de EU\$4.49 por metro cuadrado al mes contra EU\$4.53 en el tercer trimestre de 2013. Excluyendo el impacto de 15 propiedades del portafolio industrial adquirido el 17 de octubre de 2013, las tasas de renta industriales habrían permanecido sin cambio en EU\$4.53 durante el cuarto trimestre. El portafolio de 15 propiedades, que tenía una ocupación del 100% cuando fue adquirido, tiene un plazo promedio de arrendamiento de 2.0 años (basado en una renta base anualizada), y FIBRAMM espera poder incrementar las rentas de estas propiedades sujeto a una continuación de condiciones de mercado favorables.

La tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue de 58% en el cuarto

trimestre de 2013 basado en área arrendada. Excluyendo el impacto de las terminaciones de arrendamiento anticipadas en el transcurso del 2013, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM para el cuarto trimestre de 2013 habría sido de 68%. Para el año completo terminado el 31 de diciembre de 2013, la tasa de retención de clientes industriales de FIBRAMM fue de 60%, o de 72% ajustando por las terminaciones anticipadas.

Resultados operativos del segmento Comercial/Oficinas

Al 31 de diciembre de 2013, FIBRAMM contaba con 7 propiedades comerciales/oficinas en dos ciudades con aproximadamente 237,000 metros cuadrados (2.6 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable. El cuarto trimestre de 2013 marca el primer trimestre durante el cual el portafolio de FIBRAMM incluyó propiedades comerciales/oficinas. FIBRAMM completó la adquisición de un portafolio de dos propiedades el 4 de noviembre de 2013 y posteriormente un portafolio de cinco propiedades el 6 de noviembre de 2013.

Los resultados operativos destacados del segmento comercial/oficinas para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013, incluyen lo siguiente:

Indicadores del Segmento Comercial/Oficinas	Cuarto trimestre 2013*
Tasa de Ocupación	97.3%
Promedio móvil de la Tasa de ocupación (promedio en lo que va del año)	97.3%
Renta mensual promedio por m ² arrendado	EU\$9.67
Promedio móvil de la Renta Mensual Promedio por m ² Arrendado (promedio en lo que va del año)	EU\$9.65
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento	6.4 años

** Trimestre abreviado; 4T13 es el primer trimestre en el que FIBRAMM ha incluido propiedades comerciales/oficinas.*

Las tasas de ocupación para el segmento comercial promediaron 97.3% al final del cuarto trimestre de 2013. El plazo promedio ponderado de arrendamiento restante del segmento comercial (basado en una renta base anualizada) al 31 de diciembre de 2013, fue de 6.4 años, y las tasas de renta fueron de EU\$9.67 por metro cuadrado por mes.

“Diversificar nuestro portafolio más allá de las propiedades industriales es una pieza clave de nuestra estrategia de crecimiento, y nos complace estar reportando resultados robustos de nuestro segmento comercial/oficinas en nuestro primer trimestre en posesión de este tipo de propiedades,” comentó Lara. “Estas propiedades se localizan en ubicaciones comerciales y de oficinas de primera calidad, y esperamos continuar beneficiándonos del crecimiento a largo plazo de la clase media en México. Nuestro portafolio está anclado por clientes de marcas de primera categoría, y no vemos ninguna reducción de interés por parte de otros inquilinos prospectivos.”

Distribución para el cuarto trimestre de 2013

El 25 de febrero de 2014, FIBRAMM declaró una distribución para el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2013 de 0.47 pesos por CBFI. La distribución incluye una distribución ordinaria de 0.36 pesos por CBFI y una distribución extraordinaria de 0.11 pesos por CBFI correspondiente al cuarto y último 25% de la reinversión del Bono del Fundador al cierre de la oferta global inicial. La política de distribución actual de FIBRAMM es pagar distribuciones en efectivo trimestralmente.

FIBRAMM ha declarado un total de distribuciones por 1.94 pesos en el 2013, que se sitúa en el rango superior de las directrices de FIBRAMM.

Directrices de Distribución para el 2014

FIBRAMM contempla distribuir en efectivo a inversionistas por 0.475 pesos por CBFI por trimestre durante el 2014. El pago de distribuciones en efectivo está siempre sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, el desempeño estable y continuo de las propiedades del portafolio y las condiciones económicas prevalecientes.

Webcast y Conferencia telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 26 de febrero de 2014 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 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 de Resultados de *Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2013 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 2 de marzo de 2014, marcando al +1-855-859-2056 o al +1-404-537-3406 para personas fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 37110768. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM del cuarto trimestre y del año completo 2013 también estará 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, 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 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana (al 31 de diciembre 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, por favor visite www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de administración 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 y contrapartes institucionales, comerciales y corporativos en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y cuenta con activos bajo administración por más de US\$359 mil millones (al 30 de septiembre de 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie, es un gestor de activos alternativos líder a nivel global especializado en inversiones en infraestructura, bienes raíces, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets administra 49 fondos con \$106 mil millones de activos bajo administración en 25 países (al 30 de septiembre de 2013).

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 incertidumbres. Lo advertimos 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 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 | 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

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 DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	3 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2012 \$'000
Ingresos por arrendamiento de propiedades	476,891	1,706,321	156,070
Gastos de propiedades	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Ingreso neto por propiedades	420,069	1,518,153	151,411
Honorarios de administración	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Gastos relacionados con adquisiciones	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Honorarios legales, profesionales y seguros	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total de gastos de operación	(245,797)	(468,990)	(578,668)
Gastos financieros	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Ingresos por intereses	17,019	101,453	1,628
Otros ingresos	286	110,597	-
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	38,908	(17,581)	(76,952)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(89,783)	458,905	(201,173)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	31,675	(80,413)	-
Utilidad del periodo	15,585	1,067,342	(725,099)
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-
Utilidad integral del periodo	15,585	1,067,342	(725,099)
Utilidad por CBFÍ			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	0.03	1.87	(1.42)
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	0.03	1.86	(1.27)

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2013 \$'000	Dic 31, 2012 \$'000
Activos - Corto plazo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,118,348	1,324,884
Efectivo restringido	119,730	-
Cuentas por cobrar	85,963	144,934
IVA por cobrar	663,452	2,418,952
Otros activos	75,142	-
Total de activos - Corto plazo	3,062,635	3,888,770
Activos - Largo plazo		
Efectivo restringido	109,854	75,878
Otros activos	14,145	319
Propiedades de inversión	23,514,719	17,544,898
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Total de activos - Largo plazo	24,570,323	18,552,700
Total de activos	27,632,958	22,441,470
Pasivos - Corto plazo		
Acreedores y otras cuentas por pagar	198,936	14,286
Deuda	663,013	886,794
Otros pasivos	153,559	-
Total de pasivos - Corto plazo	1,015,508	901,080
Pasivos - Largo plazo		
Otros pasivos	277,306	465,706
Deuda	12,324,100	9,677,860
Total de pasivos - Largo plazo	12,601,406	10,143,566
Total de pasivos	13,616,914	11,044,646
Activos netos	14,016,044	11,396,824
Capital contable		
CBFIs emitidos	13,673,801	12,121,923
Utilidades retenidas/(Pérdidas acumuladas)	342,243	(725,099)
Total de capital contable	14,016,044	11,396,824

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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
Contribución inicial al 14 de noviembre de 2012	50	-	-
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	12,121,873	-	-
Pérdida integral del periodo	-	(725,099)	(725,099)
Capital total al 31 de diciembre de 2012	12,121,923	(725,099)	(725,099)
Capital total al 1 de enero de 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	2,385,612	-	2,385,612
Distribución a los Tenedores de los CBFI	(833,734)	-	(833,734)
Utilidad integral del periodo	-	1,067,342	1,067,342
Capital total al 31 de diciembre de 2013	13,673,801	342,243	14,016,044

ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

	12 meses terminados al Dic 31, 2013 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Período terminado Dic 31, 2012 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	1,067,342	(725,099)
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	(458,905)	201,173
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	80,413	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(11,191)	(319)
Amortización de comisiones por arrendamiento	7,114	-
(Ganancia)/perdida cambiaria neta	17,581	(3,097)
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	554,782	21,350
Otros ingresos	(110,597)	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	1,725,503	(2,563,886)
Aumento en cuentas por pagar	176,769	239,124
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,048,811	(2,830,754)
Actividades de inversión:		
Gastos de capital de propiedades de inversión	(5,587,251)	(18,235,636)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(5,587,251)	(18,235,636)
Actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	3,248,575	10,362,372
Pago de deuda	(893,942)	-
Intereses pagados	(440,775)	(17,404)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	2,385,612	12,121,923
Distribución a los titulares de CBFi	(833,734)	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	3,465,736	22,466,891
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	927,296	1,400,501
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	19,874	261
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	2,347,932	1,400,762



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FOURTH QUARTER AND FULL YEAR 2013 EARNINGS; FOURTH QUARTER DISTRIBUTION OF PS.0.47 PER CBF

- Funds from Operations of Ps.233.2 million reported in the fourth quarter including contributions from recent acquisitions
- 100,000 square meters (1.1 million square feet) and 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed industrial space leased in the fourth quarter and full year 2013 respectively
- Portfolio wide occupancy rate of 90.9% at year end
- MMREIT expects to make cash distributions to investors of Ps.0.475 per CBF, per quarter for 2014

MEXICO CITY, FEBRUARY 26, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced its financial results for the fourth quarter and full year ended December 31, 2013.

Fourth Quarter & Full Year 2013 Financial Results

MMREIT reported total property rental income of Ps.476.9 million for the fourth quarter of 2013 and Ps.1.71 billion for the full year ended December 31, 2013. Funds from Operations totaled Ps.233.2 million for the quarter and Ps.927.0 million for the full year of 2013. MMREIT's initial global offering occurred on December 19, 2012 and as a result MMREIT has not reported prior comparable period data. There were 604,750,917 MMREIT real estate trust certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* or CBFIs) outstanding as of December 31, 2013.

	Fourth Quarter 2013	Full Year 2013
Net Operating Income (NOI)	Ps.426.4 million	Ps.1.53 billion
Net Profit	Ps.15.6 million	Ps.1.07 billion

Funds from Operations (FFO)	Ps.233.2 million	Ps.927.0 million
------------------------------------	------------------	------------------

FFO per CBFI for the quarter and full year ended December 31, 2013 was Ps.0.395 and Ps.1.62 respectively, based on a weighted average number of CBFIs outstanding during the quarter and year ended December 31, 2013 of 590,043,825 and 570,508,006 respectively.

NOI includes rental income, plus maintenance recoveries and parking income, minus property operating expenses (including property administration fees). FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt service and management fees.

“We are pleased with our first full year performance as a publicly traded trust,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer, MMREIT. “We were able to deliver results that were in line with guidance and remain encouraged by the favorable market trends that we are seeing. While there was some uncertainty over proposed Mexican government reforms, which impacted economic activity through the year and contributed to reduced leasing activity in the second half of 2013, we remain optimistic about the year ahead. With the resolution of the reform issues, we expect to see solid operating results driven by a continued improvement in operational efficiencies and market fundamentals in 2014.”

Industrial Segment Operating Results

As of December 31, 2013, MMREIT owned 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states, with a total of approximately 2.7 million square meters (28.5 million square feet) of gross leasable area. Industrial segment operating highlights as of the quarter ended December 31, 2013 include the following:

Industrial Segment Metrics	Fourth Quarter 2013	Third Quarter 2013	Fourth Quarter 2012*
Occupancy Rate	90.3%	89.6%	92.1%
Rolling Occupancy Rate (YTD Average)	89.5%	89.4%	n/a
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$4.49	US\$4.53	US\$4.58

Rolling av. Lease Rate per Leased m ² (YTD Average)	US\$4.55	US\$4.57	n/a
Customer Retention Rate	58%	65%	85%
Weighted Average Lease Term	3.2 years	3.1 years	3.5 years

** In February 2013, MMREIT reported fourth quarter 2012 results for the period from December 19 to December 31, 2012 during which MMREIT operated as a publicly traded trust following its listing.*

Occupancy rates across the industrial segment increased 70 basis points in the fourth quarter of 2013 to 90.3% versus 89.6% in the third quarter of 2013. Occupancy rates at year end 2013 declined to 90.3% from 92.1% at year end 2012. As of January 1, 2013 the industrial segment's occupancy rate was 90.2% due to the previously announced early termination that occurred on January 1, 2013. MMREIT's industrial segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013 was 3.2 years, up from the previous quarter reflecting longer leases entered into in the fourth quarter.

Industrial Segment Leasing Activity

New and renewed industrial leases totaling approximately 100,000 square meters (1.1 million square feet) commenced during the fourth quarter. Highlights include:

- 7 year agreement for an approximately 21,000 square meter (226,000 square foot) new lease in Reynosa;
- 10 year agreement for an approximately 19,000 square meter (208,000 square foot) lease renewal and an approximately 2,800 square meter (30,000 square foot) build-to-suit lease expansion in Matamoros;
- 6 year agreement for an approximately 9,000 square meter (100,000 square foot) lease renewal and an approximately 2,800 square meter (30,000 square foot) expansion in Reynosa;
- 5 year agreement for an approximately 8,000 square meter (86,000 square foot) new lease in Chihuahua;
- 4.7 year agreement for a 7,000 square meter (75,000 square foot) new lease in Hermosillo; and
- 5 year agreement for a 6,500 square meter (70,000 square foot) new lease in Ciudad Juarez.

Overall, MMREIT's industrial segment had 355,000 square meters (3.8 million square feet) of new and renewed leases commence during the full year 2013.

“New client wins continued throughout the year, and we were able to bring on new corporate customers across a broad range of industries including logistics, consumer products and medical,” said Lara. “Our Manager’s leasing teams acted quickly to fill vacated space and worked closely with prospective customers to tailor solutions to match their needs. We also saw a number of existing customers expanding and adding more space in 2013. These are all positive indicators, and we are seeing the trends continue into 2014.”

Rental rates slightly declined to an average of US\$4.49 per square meter per month in the fourth quarter versus US\$4.53 in the third quarter of 2013. Excluding the impact of the 15 property industrial portfolio acquired on October 17, 2013, industrial rental rates would have remained flat at US\$4.53 for the fourth quarter. The 15 property portfolio, which was 100% occupied when acquired, has an average remaining lease term of 2.0 years (based on annualized base rent), and MMREIT expects to be able to increase rents for these properties subject to continued favorable market conditions.

MMREIT’s industrial customer retention rate was 58% in the fourth quarter of 2013 based on leased area. Excluding the impact of early lease terminations over the course of 2013, MMREIT’s industrial customer retention rate for the fourth quarter of 2013 would have been 68%. For the full year ended December 31, 2013, MMREIT’s industrial customer retention rate was 60%, or 72% adjusting for the early terminations.

Retail / Office Segment Operating Results

As of December 31, 2013, MMREIT owned 7 retail/office properties in two cities with approximately 237,000 square meters (2.6 million square feet) of gross leasable area. The fourth quarter 2013 marks the first quarter during which the MMREIT portfolio included retail/office properties. MMREIT closed on a two-property portfolio on November 4, 2013 and a subsequent five-property portfolio on November 6, 2013.

Retail/office segment operating highlights as of the quarter ended December 31, 2013, include the following:

Retail/Office Segment Metrics	Fourth Quarter 2013*
Occupancy Rate	97.3%

Rolling Occupancy Rate (YTD Average)	97.3%
Avg. Monthly Rent per Leased m ²	US\$9.67
Rolling Avg. Lease Rate per Leased m ² (YTD Average)	US\$9.65
Weighted Average Lease Term	6.4 years

** Abbreviated quarter; 4Q13 is the first quarter in which MMREIT has included retail/office properties*

Occupancy rates for the retail segment averaged 97.3% at the end of the fourth quarter of 2013. The retail segment's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of December 31, 2013, was 6.4 years, and rental rates were equivalent to US\$9.67 per square meter per month.

"Diversifying our portfolio beyond industrial properties is a key part of our growth strategy, and we are pleased to be reporting strong retail/office segment results in our first quarter of owning properties of this type," said Lara. "These properties are located in prime retail and office locations that we expect to continue to benefit from the long-term growth of Mexico's middle class. Our portfolio is anchored by top-tier, brand-name customers, and we see no shortage of interest from other prospective tenants."

Distribution for Fourth Quarter 2013

On February 25, 2014, MMREIT declared a distribution for the quarter ended December 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFi. The distribution includes an ordinary distribution of Ps.0.36 per CBFi and an extraordinary distribution of Ps.0.11 per CBFi corresponding to the fourth and final 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the initial global offering. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

MMREIT has declared total distributions of Ps.1.94 in 2013, which is at the upper range of MMREIT's guidance.

Distribution Guidance for 2014

MMREIT expects to make cash distributions to investors of Ps.0.475 per CBFi, per quarter for 2014. 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.

Webcast and Conference Call

Macquarie Mexican REIT will host an earnings conference call and webcast presentation on Wednesday, February 26, 2014 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.macquarie.com/mmreit or by dialing toll free +1-877-303-6152. Callers from outside the United States may dial +1-678-809-1066. Please ask for the Macquarie Mexican REIT Fourth Quarter and Full Year 2013 Earnings Call.

An audio replay will be available through March 2, 2014, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 37110768. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the fourth quarter and full year 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 and seven retail/office properties, located in 22 cities across 17 Mexican states (as of December 31, 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 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,900 people and has assets under management of over US\$359 billion (as of September 30, 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\$106 billion of assets under management across 25 countries (as of September 30, 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 TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2013

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

	3 months ended Dec 31, 2013 \$'000	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000	Period ended Dec 31, 2012 \$'000
Property rental income	476,891	1,706,321	156,070
Property expenses	(56,822)	(188,168)	(4,659)
Net property income	420,069	1,518,153	151,411
Management fees	(35,400)	(150,860)	(4,558)
Transaction related expenses	(185,941)	(258,870)	(564,530)
Professional fees, legal fees and general expenses	(24,456)	(59,260)	(9,580)
Total expenses	(245,797)	(468,990)	(578,668)
Finance costs	(156,792)	(554,782)	(21,345)
Interest income	17,019	101,453	1,628
Other income	286	110,597	-
Foreign exchange gain/(loss)	38,908	(17,581)	(76,952)
Net unrealized foreign exchange (loss)/gain on foreign currency denominated investment property measured at Revaluation of investment property measured at fair value	(89,783) 31,675	458,905 (80,413)	(201,173) -
Profit/(loss) for the period	15,585	1,067,342	(725,099)
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the period	-	-	-
Total comprehensive profit/(loss) for the period	15,585	1,067,342	(725,099)
Earnings per CBFi			
Basic earnings per CBFi (pesos)	0.03	1.87	(1.42)
Diluted earnings per CBFi (pesos)	0.03	1.86	(1.27)

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT DECEMBER 31, 2013
CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Dec 31, 2013 \$'000	Dec 31, 2012 \$'000
Current assets		
Cash and cash equivalents	2,118,348	1,324,884
Restricted cash	119,730	-
Trade and other receivables	85,963	144,934
Value added tax receivable	663,452	2,418,952
Other assets	75,142	-
Total current assets	3,062,635	3,888,770
Non-current assets		
Restricted cash	109,854	75,878
Other assets	14,145	319
Investment properties	23,514,719	17,544,898
Goodwill	931,605	931,605
Total non-current assets	24,570,323	18,552,700
Total assets	27,632,958	22,441,470
Current liabilities		
Trade and other payables	198,936	14,286
Interest-bearing liabilities	663,013	886,794
Other liabilities	153,559	-
Total current liabilities	1,015,508	901,080
Non-current liabilities		
Other liabilities	277,306	465,706
Interest-bearing liabilities	12,324,100	9,677,860
Total non-current liabilities	12,601,406	10,143,566
Total liabilities	13,616,914	11,044,646
Net assets	14,016,044	11,396,824
Equity		
Contributed equity	13,673,801	12,121,923
Retained earnings/(accumulated losses)	342,243	(725,099)
Total equity	14,016,044	11,396,824

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE TWELVE MONTHS ENDED
DECEMBER 31, 2013

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

	Contributed Equity	Retained earnings/ (accumulated losses)	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Initial contribution at November 14, 2012	50	-	-
Issued CBFIs, net of issue costs	12,121,873	-	-
Total comprehensive loss for the year	-	(725,099)	(725,099)
Total equity at December 31, 2012	12,121,923	(725,099)	(725,099)
Total equity at January 1, 2013	12,121,923	(725,099)	11,396,824
Issued CBFIs, net of issue costs	2,385,612	-	2,385,612
Distribution to CBFI holders	(833,734)	-	(833,734)
Total comprehensive profit for the period	-	1,067,342	1,067,342
Total equity at December 31, 2013	13,673,801	342,243	14,016,044

MACQUARIE MEXICAN REIT AND ITS CONTROLLED ENTITIES

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE TWELVE MONTHS ENDED
DECEMBER 31, 2013

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

	12 months ended Dec 31, 2013 \$'000 Inflows / (Outflows)	Period ended Dec 31, 2012 \$'000 Inflows / (Outflows)
Operating activities:		
Profit/(loss) for the period	1,067,342	(725,099)
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange (gain)/loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value	(458,905)	201,173
Revaluation of investment property measured at fair value	80,413	-
Straight line rental income adjustment	(11,191)	(319)
Leasing commissions amortization	7,114	-
Net foreign exchange loss/(gain)	17,581	(3,097)
Finance costs recognized in profit for the period	554,782	21,350
Other income	(110,597)	-
Movements in working capital:		
Decrease/(increase) in receivables	1,725,503	(2,563,886)
Increase in payables	176,769	239,124
Net cash flows from operating activities	3,048,811	(2,830,754)
Investing activities:		
Investment property capital expenditure	(5,587,251)	(18,235,636)
Net cash flows from investing activities	(5,587,251)	(18,235,636)
Financing activities:		
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility fees	3,248,575	10,362,372
Repayment of interest-bearing liabilities	(893,942)	-
Interest paid	(440,775)	(17,404)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	2,385,612	12,121,923
Distribution to CBFI holders	(833,734)	-
Net cash flows from financing activities	3,465,736	22,466,891
Net increase in cash and cash equivalents	927,296	1,400,501
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the year	1,400,762	-
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents	19,874	261
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period	2,347,932	1,400,762