



Eventos Relevantes

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

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

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

Resultados Financieros al Tercer Trimestre de 2013

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

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

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

Resultados Operativos y Actividad de Arrendamiento de las Propiedades

Al 30 de septiembre de 2013, FIBRAMM contaba con 244 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana, con aproximadamente 26.8 millones de pies cuadrados (2.5 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable. Lo más destacado en términos de operaciones para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 incluye lo siguiente.

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

Clientes		
Plazo Promedio Ponderado de Arrendamiento	3.1 años	3.1 años

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

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

Lo más destacado en la actividad de arrendamiento

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

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

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

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

Actualización de la Plataforma Interna para la Administración de Propiedades

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

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

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

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

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

Adquisiciones

FIBRAMM celebró contratos para adquirir 23 propiedades por un total de aproximadamente 5.9 mil millones de pesos en el tercer trimestre. Las propiedades, en tres portafolios, incluyen seis propiedades comerciales, una de uso mixto (comercial, oficinas y hotel), un edificio de oficinas y 15 propiedades industriales. Las propiedades comerciales, de oficinas y de uso mixto tienen un área bruta arrendable de 2,689,382 pies cuadrados (249,852 metros cuadrados) y estaban ocupadas en un 96.6% al momento de la firma. Las propiedades industriales tienen un área bruta arrendable de 1,652,847 pies cuadrados (153,555 metros cuadrados) y estaban ocupadas al 100% al momento de la firma.

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

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

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

Distribución para el tercer trimestre de 2013

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

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

Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie México llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 25 de octubre de 2013 a las 7:30 a.m. hora de la ciudad de México y hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. Se podrá acceder a la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía webcast, en línea en www.macquarie.com/mmreit o llamando al número gratuito +1-877-303-6152. Las personas que llamen desde fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la teleconferencia *Macquarie Mexican REIT Third Quarter 2013 Earnings Conference Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 29 de octubre de 2013, llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para personas fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 80664418. Un archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRAMM al tercer trimestre de 2013 estará también disponible en el sitio web de FIBRAMM, www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, que se especializa en

oportunidades inmobiliarias industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades generadoras de ingresos estables. El portafolio de FIBRAMM consiste de 259 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana (al 17 de octubre de 2013). FIBRAMQ es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional sobre FIBRAMM, visite www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría, inversión y administración de fondos. El principal enfoque del negocio de Macquarie es generar retornos al brindar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera a nombre de clientes institucionales, corporativos e individuales y de sus contrapartes en todo el mundo. Fundada en 1969, Macquarie opera en más de 69 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,600 personas y sus activos bajo administración ascienden a más de EU\$362 mil millones (al 31 de marzo de 2012).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de Macquarie, es un administrador de activos alternativos líder global especializado en inversiones en infraestructura, bienes raíces, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets administra 49 fondos con EU\$101 mil millones en activos bajo administración en 25 países (al 31 de marzo de 2013).

Advertencia con respecto a proyecciones a futuro: este comunicado puede contener proyecciones a futuro. Estas proyecciones conllevan riesgos inherentes e incertidumbre. Advertimos que múltiples factores significativos podrían provocar que los resultados difieran significativamente de estas proyecciones a futuro.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DEL REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGUN ENMENDADA.

Contacto, Relación con Inversionistas:

Jay Davis
Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

Contacto para medios internacionales:

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

Contacto para medios en México:

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

Andrea Barba
Cel: +52 55 3355 4968
Tel: +52 55 5286 0793
Email: abarba@carralsierra.com.mx

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

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

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

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

		Capital contribuido	Pérdidas acumuladas	Total
	Nota	\$'000	\$'000	\$'000
Capital total al 1 de enero de 2013		12,121,923	(725,099)	11,396,824
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión	11	1,349,411	-	1,349,411
Distribución a los Tenedores de los CBFIs	11	(550,151)	-	(550,151)
Utilidad integral del periodo		-	1,051,757	1,051,757
Capital total al 30 de septiembre de 2013		12,921,183	326,658	13,247,841

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

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

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

Relevant Events



MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES THIRD QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION

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

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

Third Quarter 2013 Financial Results

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

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

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

Property Operating Results and Leasing Activity

As of September 30, 2013, MMREIT owned 244 industrial properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 26.8 million square feet (2.5 million square meters) of gross leasable area. Operating highlights as of the quarter ended September 30, 2013 include the following.

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

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

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

Leasing Activity Highlights

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

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

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

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

Update on Internal Property Administration Platform

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

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

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

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

Acquisitions

MMREIT entered into agreements to acquire 23 properties for a total of approximately Ps.5.9 billion in the third quarter. The properties, in three portfolios, include six retail properties, one mixed-use property (retail, office and hotel), one office building and 15 industrial properties. The retail, office and mixed-use properties have a gross leasable area of 2,689,382 square feet (249,852 square meters) and were 96.4% occupied at the time of signing. The industrial properties have a gross leasable area of 1,652,847 square feet (153,555 square meters) and were 100% occupied at the time of signing.

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

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

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

Distribution for Third Quarter 2013

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

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

Webcast and Conference Call

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

An audio replay of the call will be available through October 29, 2013, by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the United States. The passcode for the replay is 80664418. A webcast archive of the conference call and a copy of MMREIT's financial information for the third quarter 2013 will also be available on MMREIT's website, www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states (as of October 17, 2013). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 69 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,600 people and has assets under management of over US\$362 billion (as of March 31, 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, a division of Macquarie, is a leading global alternative asset manager specializing in investments across infrastructure, real estate, agriculture and energy. Macquarie Infrastructure and Real Assets manages 49 funds with US\$101 billion of assets under management across 25 countries (as of March 31, 2013).

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

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

Investor Relations Contact:

Jay Davis
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT
Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

Andrea Barba
Cel: +52 55 3355 4968
Tel: +52 55 5286 0793
Email: abarba@carralsierra.com.mx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		9 months ended Sep 30 2013 \$'000 Inflows/(outflows)
	Note	
Operating activities:		
Profit for the period		1,051,757
Adjustments for:		
Net unrealized foreign exchange gain on foreign currency denominated investment property measured at fair value	4(e)	(548,689)
Revaluation of investment property measured at fair value		112,088
Straight line rental income adjustment		(7,510)
Leasing commissions amortization		3,751
Net foreign exchange loss	4(d)	56,490
Finance costs recognized in profit for the period		397,989
Other income		(110,312)
Movements in working capital:		
Decrease in receivables		2,462,963
Increase in payables		88,429
Net cash flows from operating activities		3,506,956
Investing activities:		
Investment property capital expenditure		(107,239)
Net cash flows from investing activities		(107,239)
Financing activities:		
Repayment of interest-bearing liabilities		(893,942)
Interest paid		(316,956)
Proceeds from issue of CBFIs, net of capital raising costs	11	1,349,411
Distribution to CBFI holders	11	(550,151)
Net cash flows from financing activities		(411,638)
Net increase in cash and cash equivalents		2,988,079
Cash, cash equivalents and restricted cash at the beginning of the period		1,400,762
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		17,829
Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period		4,406,670