



## **Eventos Relevantes**

### **FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2013; PROPORCIONA ESTIMADO SOBRE LA DISTRIBUCION PARA EL 2013**

- 1.2 millones de pies cuadrados en propiedades arrendadas en el 1º trimestre; 2.1 millones de pies cuadrados en contratos pendientes de ejecutar
- Los fundamentales en la región norte de México continúan mejorando
- La tasa de ocupación del portafolio cae; impacto de la terminación anticipada de contratos del 4º trimestre de 2012
- El ingreso total para el 1º trimestre fue de Ps.407.0 millones; ingreso operativo neto de Ps.360.3 millones
- fondos por operaciones (FFO) de Ps.211.3 millones en el 1º trimestre
- La distribución al primer trimestre de Ps.0.47 por CBFI
- El estimado para distribución en el 2013 es de Ps.1.80 a Ps.2.00 por CBFI

**CIUDAD DE MÉXICO, 25 de ABRIL de 2013** — FIBRA Macquarie México (BMV: FIBRAMQ), un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en activos inmobiliarios industriales, de oficinas y comerciales en México, anunció el día de hoy sus resultados al cierre trimestral del 31 de marzo de 2013.

“Estamos satisfechos con los resultados que presentamos durante nuestro primer trimestre completo como un fideicomiso que cotiza públicamente,” dijo Jaime Lara, Director General del FIBRAMM. “Nuestro desempeño durante este periodo es consistente con nuestras expectativas y refleja la fortaleza de nuestro portafolio. Confiamos en la mejora sostenible de los diversos mercados, y en el crecimiento de nuestro portafolio durante el 2013.”

#### **Resultados al 1er trimestre de 2013**

El ingreso total de FIBRAMM en el primer trimestre de 2013 fue de Ps.407.0 millones. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento fueron de Ps.384.2 millones. El ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) del trimestre fue de Ps.360.3 millones. El NOI por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) fue de Ps.0.64 con base en la cantidad total de

567,166,126 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2013. La utilidad neta para el primer trimestre totalizó Ps.84.4 millones o Ps.0.15 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2013.

Los fondos por operaciones (FFO, por sus siglas en ingles) para el primer trimestre de 2013 ascendieron a Ps.211.3 millones, o Ps.0.37 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFIs en circulación emitidos al 31 de marzo de 2013.

El efectivo total y equivalentes sumaron 2,089.3 millones al 31 de marzo, 2013. Los pasivos totales al cierre del primer trimestre fueron iguales a Ps.9,778.4 millones.

#### **Resultados por operación de propiedades y actividad arrendataria**

| <b>Cifras del Portafolio de FIBRA MQ al 31 de marzo, 2013</b> |             |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Concepto</b>                                               | <b>4T12</b> | <b>1T13</b> |
| Tasa de Ocupación                                             | 92.1%       | 89.3%       |
| Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado           | EU\$4.58    | EU\$4.58    |
| Tasa de Retención de Arrendatarios                            | 85%         | 58%         |
| Plazo promedio de duración del contrato                       | 3.5 años    | 3.2 años    |

Al 31 de marzo de 2013, FIBRAMM era propietaria de 244 inmuebles industriales ubicados en 21 ciudades en 15 estados en México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de área bruta arrendable. La ocupación fue de 89.3% al cierre del primer trimestre, por debajo del 92.1% al 31 de diciembre de 2012. Esta reducción en la ocupación se debe principalmente a la terminación anticipada de un contrato en Ciudad Juárez. Excluyendo esta cancelación anticipada, la ocupación al cierre del trimestre hubiera sido en gran medida consistente con el 4º trimestre de 2012. El arrendador que rescindió dicho contrato pagó a FIBRAMM la cantidad de EU\$7.6 millones por terminación anticipada. Esta cifra representa más de 3 años de renta bajo el contrato rescindido y se reflejó en los resultados operativos de FIBRAMM al 4T12. FIBRAMM contempla celebrar contratos a largo plazo para la mayoría del espacio durante el segundo trimestre de 2013. El plazo restante promedio de los contratos del portafolio (basado

en nuestra renta base anualizada) al 31 de marzo de 2013 fue de 3.2 años, menor a los 3.5 años en el 4T12.

“Seguimos presenciando una creciente demanda por arrendar, especialmente en los estados del norte de México, que se han beneficiado del repunte en la actividad manufacturera de México,” dijo Lara. “Nos motiva la respuesta a la fecha de parte de los arrendatarios existentes y potenciales, y esperamos que nuestra tasa de ocupación de 2013 esté por lo menos en línea con nuestros promedios históricos.”

FIBRAMM registró 24 transacciones de arrendamiento que representaron aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados en el primer trimestre de 2013. El nivel de renta en cuanto a renovaciones fue muy estable en todo el portafolio, excepto en un número menor de contratos donde la renovación de la renta fue significativamente menor que la terminación de la renta, lo que resultó en un promedio de renta por pie cuadrado arrendado sin cambio contra el periodo (Trimestre) anterior. Además, FIBRAMM tiene 26 contratos de arrendamiento pendientes de ejecutar que acumulan 2.1 millones de pies cuadrados. La tasa de retención de arrendatarios de FIBRAMM fue de 58% en el primer trimestre de 2013 con base en el área arrendada, debido al impacto de la terminación del mencionado contrato en Ciudad Juárez. Excluyendo este contrato cancelado anticipadamente, la tasa de retención habría sido igual a 78%.

“Si bien los mercados y la demanda de arrendamiento han mejorado, la recuperación aún no ha llegado al punto en el que se haya transferido el poder de negociación de la tarifa de renta hacia los propietarios en algunos de nuestros mercados clave. Esperamos que nuestras tarifas de renta aumenten con el tiempo, pero la mejora en las tarifas tardará más tiempo que la mejora en el ritmo de mejores cifras en la tasa de ocupación. Algunas notables excepciones a esta dinámica son los mercados que han experimentado una recuperación más rápida, como Puebla, Hermosillo, México, D.F. y Tijuana,” añadió Lara.

### **Información sobre Integración**

Las propiedades de FIBRAMM son actualmente administradas bajo acuerdos de administración de propiedades temporales por terceros, sin embargo FIBRAMM ha avanzado bastante en el proceso de transición para la conformación de su propio administrador de propiedades.

### **Distribución al Primer Trimestre de 2013**

El 25 de abril de 2013, FIBRAMM declaró una distribución para los tenedores de CBFIs para el trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2013, de Ps.0.47 por CBFI. Esta distribución incluye una distribución ordinaria de Ps.0.35 por CBFI y una distribución extraordinaria de dividendos de Ps.0.12 por CBFI correspondiente a 25% del Bono del Fundador reinvertido al finalizar nuestra oferta global. El 75% restante de la cantidad extraordinaria total a distribuir de EU\$22.0 millones en 2013 se distribuirá en pagos iguales trimestrales durante los siguientes 3 trimestres. La distribución no incluye ningún componente gravable. FIBRAMQ pretende distribuir los pagos trimestrales regularmente en efectivo.

### **Estimado de Distribución en 2013**

FIBRAMM ha establecido un rango estimado de distribución para todo el año 2013 de Ps.1.80 a Ps.2.00por CBFI basado en 567,166,126 CBFIs al 31 de marzo de 2013.

Los principales supuestos que soportan el estimado de FIBRAMM para 2013 incluyen lo siguiente:

- Se espera que la ocupación al cierre del año sea por encima del 90%, en línea con el historial de desempeño del portafolio;
- Rentas sin cambios; y
- Margen de Ingreso Neto Operativo de 90%.

### **Webcast y Conferencia Telefónica**

FIBRAMM ofrecerá un webcast y conferencia telefónica con el fin de analizar los resultados trimestrales y las condiciones actuales del mercado el viernes, 26 de abril de 2013 a las 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. A la teleconferencia, que también se ofrecerá vía webcast, se puede acceder en línea en [www.macquarie.com/mmreit](http://www.macquarie.com/mmreit) o marcando al número gratuito +1-877-303-6152. Aquellos que llamen desde fuera de Estados Unidos pueden marcar al +1-678-809-1066. Favor de solicitar la *Macquarie Mexican REIT First Quarter 2013 Earnings Call*.

Una reproducción del audio de la conferencia estará disponible hasta el 29 de abril, 2013 en el +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para quienes llamen desde fuera de EUA. La contraseña para el audio es 43742168. También estará disponible un archivo del webcast de la teleconferencia y copia de la información financiera al 1T2013 en el sitio web:

[www.macquarie.com/mmreit](http://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 244 propiedades industriales ubicadas en 21 ciudades en 15 estados de la República Mexicana (al 31 de marzo 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 MMREIT, visite [www.macquarie.com/mmreit](http://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 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,500 personas y sus activos bajo administración ascienden a más de EU\$353 mil millones (al 30 de septiembre 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 diciembre de 2012).

**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, Y SU ENMIENDA.**

**Contacto, Relación con Inversionistas:**

Eduardo Camarena

Relación con Inversionistas, FIBRA Macquarie México

Tel: +52 (55) 9178 7730

Email: [eduardo.camarena@macquarie.com](mailto:eduardo.camarena@macquarie.com)

**Contacto para medios internacionales:**

Paula Chirhart

Corporate Communications, Macquarie Group

Tel: +1 212 231 1239

Email: [paula.chirhart@macquarie.com](mailto: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](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

Andrea Barba

Cel: +52 55 3355 4968

Tel: +52 55 5286 0793

Email: [abarba@carralsierra.com.mx](mailto:abarba@carralsierra.com.mx)

## ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                                                                          | Nota | 3 meses terminados<br>Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                                                | 4(a) | 407,028                                           |
| Gastos de propiedades                                                                    |      | (38,217)                                          |
| Ingreso neto por propiedades                                                             |      | 368,811                                           |
| Honorarios de administración                                                             | 14   | (35,441)                                          |
| Gastos relacionados con adquisiciones                                                    | 4(d) | (7,382)                                           |
| Honorarios legales, profesionales y seguros                                              | 4(e) | (21,853)                                          |
| Total de gastos de operación                                                             |      | (64,676)                                          |
| Gastos financieros                                                                       |      | (148,752)                                         |
| Ingresos por intereses                                                                   |      | 15,202                                            |
| Ganancia/(Pérdida) cambiaria                                                             | 4(c) | 496,480                                           |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(b) | (582,688)                                         |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                              |      | <b>84,377</b>                                     |
| <b>Otros ingresos integrales</b>                                                         |      |                                                   |
| Otros ingresos integrales del periodo                                                    |      | -                                                 |
| <b>Utilidad integral del periodo</b>                                                     |      | <b>84,377</b>                                     |
| <b>Utilidad por CBFi</b>                                                                 |      |                                                   |
| Utilidad básica por CBFi (pesos)                                                         | 8    | 0.15                                              |
| Utilidad diluida por CBFi (pesos)                                                        | 8    | 0.15                                              |

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                      |      | Marzo 31,<br>2013 | Diciembre 31,<br>2012 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-----------------------|
|                                      | Nota | \$'000            | \$'000                |
| <b>Activos circulantes</b>           |      |                   |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  |      | 2,089,258         | 1,324,884             |
| Cuentas por cobrar                   |      | 82,570            | 144,934               |
| IVA por cobrar                       |      | 2,414,762         | 2,418,952             |
| Total de activos circulantes         |      | 4,586,590         | 3,888,770             |
| <b>Activos no circulantes</b>        |      |                   |                       |
| Efectivo restringido                 |      | 73,534            | 75,878                |
| Otros activos                        |      | 4,345             | 319                   |
| Propiedades de inversión             | 9    | 17,944,567        | 18,476,503            |
| Total de activos no circulantes      |      | 18,022,446        | 18,552,700            |
| <b>Total de activos</b>              |      | <b>22,609,036</b> | <b>22,441,470</b>     |
| <b>Pasivos a corto plazo</b>         |      |                   |                       |
| Acreedores y otras cuentas por pagar |      | 135,763           | 14,286                |
| Deuda                                | 10   | -                 | 886,794               |
| Total de pasivos a corto plazo       |      | 135,763           | 901,080               |
| <b>Pasivos a largo plazo</b>         |      |                   |                       |
| Otros pasivos                        |      | 445,469           | 465,706               |
| Deuda                                | 10   | 9,197,192         | 9,677,860             |
| Total de pasivos a largo plazo       |      | 9,642,661         | 10,143,566            |
| <b>Total de pasivos</b>              |      | <b>9,778,424</b>  | <b>11,044,646</b>     |
| <b>Activos netos</b>                 |      | <b>12,830,612</b> | <b>11,396,824</b>     |
| <b>Capital contable</b>              |      |                   |                       |
| CBFIs emitidos                       | 11   | 13,471,334        | 12,121,923            |
| Pérdidas acumuladas                  |      | (640,722)         | (725,099)             |
| <b>Total de capital contable</b>     |      | <b>12,830,612</b> | <b>11,396,824</b>     |



## ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                             |      | Capital<br>contribuido | Pérdidas<br>acumuladas | Total             |
|---------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|-------------------|
|                                             | Nota | \$'000                 | \$'000                 | \$'000            |
| Capital total al 31 de diciembre de 2012    |      | 12,121,923             | (725,099)              | 11,396,824        |
| CBFs emitidos, neto de costos de emisión    | 11   | 1,349,411              | -                      | 1,349,411         |
| Utilidad integral del periodo               |      | -                      | 84,377                 | 84,377            |
| <b>Capital total al 31 de marzo de 2013</b> |      | <b>13,471,334</b>      | <b>(640,722)</b>       | <b>12,830,612</b> |

# ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                                                                             |      | 3 meses terminados<br>Marzo 31, 2013<br>\$'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------|
|                                                                                             | Nota | Entradas / (Salidas)                           |
| <b>Actividades de operación:</b>                                                            |      |                                                |
| Utilidad del periodo                                                                        |      | 84,377                                         |
| Ajustes por:                                                                                |      |                                                |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable    | 4(b) | 582,688                                        |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos                                                |      | (4,026)                                        |
| Amortización de comisiones por arrendamiento                                                | 9    | 1,297                                          |
| (Ganancia)/perdida cambiaria neta                                                           | 4(c) | (511,676)                                      |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo                                   |      | 148,752                                        |
| <b>Movimientos en capital de trabajo:</b>                                                   |      |                                                |
| Disminución en cuentas por cobrar                                                           |      | 66,554                                         |
| Aumento en cuentas por pagar                                                                |      | 71,769                                         |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                 |      | <b>439,735</b>                                 |
| <b>Actividades de inversión:</b>                                                            |      |                                                |
| Compra de propiedades de inversión                                                          |      | (52,049)                                       |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                                 |      | <b>(52,049)</b>                                |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                                       |      |                                                |
| Pagos de deuda                                                                              |      | (893,942)                                      |
| Intereses pagados                                                                           |      | (84,665)                                       |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión                         | 11   | 1,349,411                                      |
| <b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>                            |      | <b>370,804</b>                                 |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                                         |      | 758,490                                        |
| 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 |      | 3,540                                          |
| <b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>       |      | <b>2,162,792</b>                               |

## **Relevant Events**



### **MACQUARIE MEXICAN REIT ANNOUNCES FIRST QUARTER 2013 EARNINGS AND DISTRIBUTION; PROVIDES DISTRIBUTION GUIDANCE FOR 2013**

- 1.2 million square feet of property leased in 1Q13; 2.1 million square feet of leases currently pending execution
- Northern Mexico fundamentals continue to improve
- Portfolio occupancy rate down; impacted by 4Q12 early lease termination
- Total revenues for 1Q13 were Ps.407.0 million; net operating income of Ps.360.3 million
- Funds from operations of Ps.211.3 million in 1Q13
- First quarter distribution of Ps.0.47 per CBF
- Distribution guidance for 2013 of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBF

**MEXICO CITY, APRIL 25, 2013** — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ), a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*) targeting industrial, office and retail real estate assets in Mexico, today announced its results for the quarter ended March 31, 2013.

“We are pleased with the results we were able to deliver during our first full quarter as a publicly traded trust,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer of MMREIT. “Our performance during the period is consistent with our expectations and is indicative of the strength of our portfolio. We look forward to continued improvement in a number of markets, and growing our portfolio over the course of 2013.”

#### **First Quarter 2013 Results**

MMREIT’s total revenue in the first quarter of 2013 amounted to Ps.407.0 million. Rental revenues totaled Ps.384.2 million. Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.360.3 million. NOI per real estate trust certificate (*Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario* or CBF) was Ps.0.64 based on 567,166,126 total outstanding CBFs as of March 31, 2013. Net profit for the first quarter totaled Ps.84.4 million, or Ps.0.15 per CBF based on 567,166,126 total outstanding CBFs as of March 31, 2013.

Funds from Operations (FFO) for the first quarter 2013 totaled Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.

Total cash and cash equivalents amounted to Ps.2,089.3 million as of March 31, 2013. Total liabilities outstanding at the end of the first quarter totaled Ps.9,778.4 million.

### Property Operating Results and Leasing Activity

| MMREIT Portfolio Highlights as of March 31, 2013 |           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Metric                                           | 4Q12      | 1Q13      |
| Occupancy Rate                                   | 92.1%     | 89.3%     |
| Avg. Monthly Rent per Leased m <sup>2</sup>      | \$4.58    | \$4.58    |
| Tenant Retention Rate                            | 85%       | 58%       |
| Weighted Average Lease Term                      | 3.5 years | 3.2 years |

As of March 31, 2013, MMREIT owned 244 industrial properties located in 21 cities across 15 states in Mexico, with approximately 2.5 million square meters of gross leasable area.

Occupancy was 89.3% at the end of the first quarter, down from 92.1% as of December 31, 2012. This reduction in occupancy was mainly due to the early termination of a lease in Ciudad Juarez without which occupancy at the end of the quarter would have been largely in line with fourth quarter 2012. The tenant terminating this lease paid MMREIT a US\$7.6 million early termination fee. This amount represents more than 3 years of rent under the terminated lease and was reflected in MMREIT's 4Q12 operating results. MMREIT anticipates executing long-term leases for the majority of the space during the second quarter of 2013. The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of March 31, 2013 was 3.2 years, down from 3.5 years in 4Q12.

"We continue to see stronger leasing demand, especially across the northern Mexican states, which have been beneficiaries of the upswing in Mexico's manufacturing output," said Lara.

"We are encouraged by the response received to date from existing and prospective tenants and expect our 2013 occupancy rate to be at least in line with historical averages."

MMREIT recorded 24 lease transactions totaling approximately 1.2 million square feet in the first quarter of 2013. Rental rates on renewals were broadly stable across the portfolio except on a small number of leases where renewal rent was significantly lower than terminating rent, resulting in flat average rent per leased square foot. In addition, MMREIT has 26 leases pending execution, totaling 2.1 million square feet. MMREIT's tenant retention rate was 58% in the first quarter of 2013 based on leased area, impacted mainly by the termination of the Ciudad Juarez lease. Excluding the early contract termination, the tenant retention rate would have been 78%.

"While the markets and leasing demand have improved, recovery has not yet reached a point where it has shifted rental rate bargaining power to property owners in some of our key markets. We expect rental rates to increase over time, but rate improvement will lag the pace of improving occupancy rate numbers. Some notable exceptions to this dynamic are markets that have experienced more rapid recovery, such as Puebla, Hermosillo, Mexico City and Tijuana," added Lara.

### **Integration Update**

MMREIT's properties are currently administered under transitional third party property administration agreements, however MMREIT is well advanced on the transition process that will see the formation of MMREIT's own property administrator.

### **Distribution for First Quarter 2013**

On April 25, 2013, MMREIT declared a distribution to CBFI holders for the quarter ended March 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFI. This distribution includes an ordinary distribution of Ps. 0.35 per CBFI and an extraordinary distribution of Ps. 0.12 per CBFI corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering. None of the distribution includes a taxable component. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

### **Distribution Guidance for 2013**

MMREIT has established a full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFI based on 567,166,126 total outstanding CBFIs as of March 31, 2013.

The principal drivers supporting MMREIT's 2013 guidance include the following:

- Year-end occupancy expected to be above 90% in line with historical portfolio performance;
- Rental rates remaining flat; and

- NOI margin of 90%.

### **Webcast and Conference Call**

MMREIT will host a webcast and conference call to discuss quarterly results and current market conditions on Friday, April 26, 2013 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](http://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 First Quarter 2013 Earnings Call.

An audio replay of the conference call will be available through April 29, 2013 by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers outside the US. The passcode for the replay is 43742168. A webcast archive of the conference call and a copy of first quarter 2013 financial information will also be available on MMREIT's website: [www.macquarie.com/mmreit](http://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 244 industrial properties located in 21 cities across 15 Mexican states (as of March 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](http://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 13,500 people and has assets under management of over US\$353 billion (as of September 30, 2012).

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 December 31, 2012).

**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:**

Eduardo Camarena  
Investor Relations, Macquarie Mexican REIT  
Tel: +52 (55) 9178 7730  
Email: [eduardo.camarena@macquarie.com](mailto:eduardo.camarena@macquarie.com)

**For international press queries, please contact:**

Paula Chirhart  
Corporate Communications, Macquarie Group  
Tel: +1 212 231 1239  
Email: [paula.chirhart@macquarie.com](mailto: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](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

Andrea Barba  
Cel: +52 55 3355 4968  
Tel: +52 55 5286 0793  
Email: [abarba@carralsierra.com.mx](mailto:abarba@carralsierra.com.mx)

**Unaudited condensed interim consolidated financial statements****CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF  
COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED  
MARCH 31, 2013**

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                                                                                                 |      | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013<br>\$'000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                 | Note |                                         |
| Property rental income                                                                                          | 4(a) | 407,028                                 |
| Property expenses                                                                                               |      | (38,217)                                |
| Net property income                                                                                             |      | 368,811                                 |
| Management fees                                                                                                 | 14   | (35,441)                                |
| Acquisition related expenses                                                                                    | 4(d) | (7,382)                                 |
| Professional, legal fees and insurance                                                                          | 4(e) | (21,853)                                |
| Total expenses                                                                                                  |      | (64,676)                                |
| Finance costs                                                                                                   |      | (148,752)                               |
| Interest income                                                                                                 |      | 15,202                                  |
| Foreign exchange gain                                                                                           | 4(c) | 496,480                                 |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(b) | (582,688)                               |
| <b>Profit for the period</b>                                                                                    |      | <b>84,377</b>                           |
| <b>Other comprehensive income</b>                                                                               |      |                                         |
| Other comprehensive income for the period                                                                       |      | -                                       |
| <b>Total comprehensive profit for the period</b>                                                                |      | <b>84,377</b>                           |
| <b>Earnings per CBFI</b>                                                                                        |      |                                         |
| Basic earnings per CBFI (pesos)                                                                                 | 8    | 0.15                                    |
| Diluted earnings per CBFI (pesos)                                                                               | 8    | 0.15                                    |



# CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                | Note | Mar 31 2013<br>\$'000 | Dec 31 2012<br>\$'000 |
|--------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Current assets</b>          |      |                       |                       |
| Cash and cash equivalents      |      | 2,089,258             | 1,324,884             |
| Trade receivables              |      | 82,570                | 144,934               |
| Value-added tax receivable     |      | 2,414,762             | 2,418,952             |
| Total current assets           |      | 4,586,590             | 3,888,770             |
| <b>Non-current assets</b>      |      |                       |                       |
| Restricted cash                |      | 73,534                | 75,878                |
| Other assets                   |      | 4,345                 | 319                   |
| Investment properties          | 9    | 17,944,567            | 18,476,503            |
| Total non-current assets       |      | 18,022,446            | 18,552,700            |
| <b>Total assets</b>            |      | <b>22,609,036</b>     | <b>22,441,470</b>     |
| <b>Current liabilities</b>     |      |                       |                       |
| Trade and other payables       |      | 135,763               | 14,286                |
| Interest bearing liabilities   | 10   | -                     | 886,794               |
| Total current liabilities      |      | 135,763               | 901,080               |
| <b>Non-current liabilities</b> |      |                       |                       |
| Other liabilities              |      | 445,469               | 465,706               |
| Interest bearing liabilities   | 10   | 9,197,192             | 9,677,860             |
| Total non-current liabilities  |      | 9,642,661             | 10,143,566            |
| <b>Total liabilities</b>       |      | <b>9,778,424</b>      | <b>11,044,646</b>     |
| <b>Net assets</b>              |      | <b>12,830,612</b>     | <b>11,396,824</b>     |
| <b>Equity</b>                  |      |                       |                       |
| CBFIs issued                   | 11   | 13,471,334            | 12,121,923            |
| Accumulated loss               |      | (640,722)             | (725,099)             |
| <b>Total equity</b>            |      | <b>12,830,612</b>     | <b>11,396,824</b>     |

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                           |      | Contributed<br>Equity | Accumulated<br>Loss | Total             |
|-------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|                                           | Note | \$'000                | \$'000              | \$'000            |
| Total equity at December 31, 2012         |      | 12,121,923            | (725,099)           | 11,396,824        |
| Issued CBFIs, net of issue costs          | 11   | 1,349,411             | -                   | 1,349,411         |
| Total comprehensive profit for the period |      | -                     | 84,377              | 84,377            |
| <b>Total equity at March 31, 2013</b>     |      | <b>13,471,334</b>     | <b>(640,722)</b>    | <b>12,830,612</b> |

# CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                                                                                                 |      | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|
|                                                                                                                 |      | \$'000                        |
|                                                                                                                 | Note | Inflows / (Outflows)          |
| <b>Operating activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Profit for the period                                                                                           |      | 84,377                        |
| Adjustments for:                                                                                                |      |                               |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(b) | 582,688                       |
| Straight line rental income adjustment                                                                          |      | (4,026)                       |
| Leasing commissions amortization                                                                                |      | 1,297                         |
| Net foreign exchange (gain) /loss                                                                               | 4(c) | (511,676)                     |
| Finance costs recognized in profit for the period                                                               |      | 148,752                       |
| <b>Movements in working capital:</b>                                                                            |      |                               |
| Decrease in receivables                                                                                         |      | 66,554                        |
| Increase in payables                                                                                            |      | 71,769                        |
| <b>Net cash flows from operating activities</b>                                                                 |      | <b>439,735</b>                |
| <b>Investing activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Purchase of investment property                                                                                 |      | (52,049)                      |
| <b>Net cash flows from investing activities</b>                                                                 |      | <b>(52,049)</b>               |
| <b>Financing activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Repayment of interest bearing liabilities                                                                       |      | (893,942)                     |
| Interest paid                                                                                                   |      | (84,665)                      |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of issue costs                                                                | 11   | 1,349,411                     |
| <b>Net cash flows from financing activities</b>                                                                 |      | <b>370,804</b>                |
| Net increase in cash and cash equivalents                                                                       |      | 758,490                       |
| 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                                                    |      | 3,540                         |
| <b>Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period</b>                                      |      | <b>2,162,792</b>              |

# Macquarie Mexican



**Macquarie Mexican REIT**  
First Quarter 2013 Results Presentation

April 26, 2013

## Section

- 1**      **Nick O'Neil**  
Director of Macquarie México Real Estate Management
- 2**      **Jaime Lara**  
MMREIT CEO



# Macquarie Mexican



## Overview

1

**1Q13 results are largely in line with 4Q12 when excluding the impact from an early lease termination**

| Metric                                         | 4Q12 <sup>1</sup> | 1Q13             |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Occupancy rate                                 | 92.1%             | 89.3%            |
| Average monthly rent per leased m <sup>2</sup> | US\$4.58          | US\$4.58         |
| Tenant retention rate                          | 85%               | 58%              |
| Weighted average lease term                    | 3.5 years         | 3.2 years        |
| Total Revenues                                 | Ps.156.1 million  | Ps.407.0 million |
| Funds From Operations (“FFO”)                  | Ps.121.7 million  | Ps.237.8 million |

1. Information corresponds to the operational period during the quarter from December 19 to December 31, 2012 in which MMREIT operated as a publicly listed trust

## Macroeconomic trends

- Mexico continues to enjoy a period of stable growth
- Northern Mexico fundamentals continue to improve
- Demand for industrial space driven in part by growth in automotive, logistics and consumer industries

## Leasing Activity

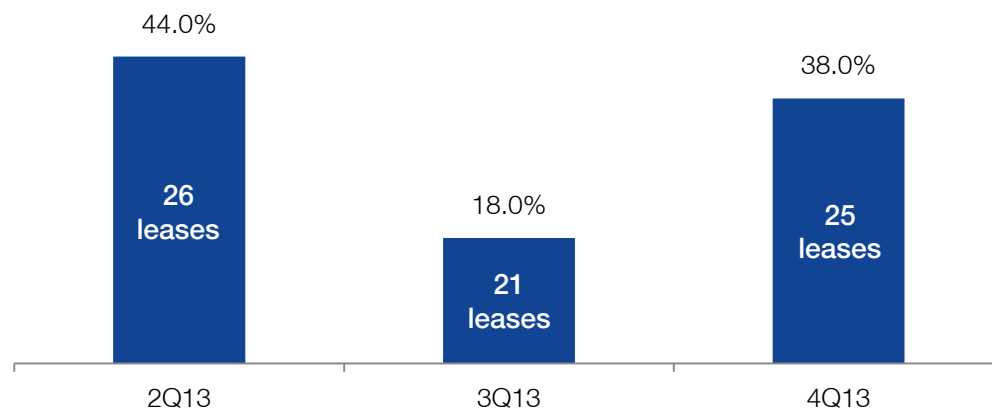
- Signed 1.2 million square feet of leases in 1Q13
- 2.1 million square feet of leases currently pending execution



# 1Q 2013 Operating Highlights



## 2013 expirations by quarter – 17% portfolio rollover



|                                             | NORTH    | BAJIO    | CENTRAL  | OTHER    | TOTAL    |
|---------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Number of buildings                         | 192      | 21       | 30       | 1        | 244      |
| Number of tenants                           | 238      | 29       | 64       | 2        | 333      |
| Square Meters                               | 1,971.8  | 289.1    | 206.7    | 17.9     | 2,486.4  |
| Occupancy                                   | 87.3%    | 96.6%    | 97.3%    | 100%     | 89.3%    |
| % Annualized Base Rent                      | 76.8%    | 12.8%    | 9.5%     | 0.9%     | 100%     |
| Avg. Monthly Rent per Leased m <sup>2</sup> | US\$4.54 | US\$4.65 | US\$4.82 | US\$4.86 | US\$4.58 |

## Operations

### Signed

1.2 million square feet of leases

### Generated

2.1 million square feet of lease pipeline

Portfolio occupancy down due to one early termination

Increased leasing activity due to continuing expansion of manufacturing and distribution companies

New players establishing operations in Mexico

## Financials

Funds from Operations of  
**Ps.211.3 million**

First Quarter distribution of  
**Ps.0.47** per CBFi

Full year distribution guidance of  
**Ps.1.80 to Ps.2.00** per CBFi  
based on 567,166,126 total  
outstanding CBFIs as of March  
31, 2013



# Income Statement

## As of March 31, 2013



|                                       | Ps. ('000)       |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Revenues</b>                       |                  |
| Rental income                         | 384,235          |
| Tenant recoveries                     | 22,793           |
| <b>Total Revenues</b>                 | <b>407,028</b>   |
| <b>Expenses</b>                       |                  |
| Property maintenance                  | (5,709)          |
| Property taxes                        | (20,628)         |
| Property insurance                    | (4,723)          |
| Property accounting fee               | (3,798)          |
| Property administration fee           | (11,335)         |
| Other operating expenses              | (545)            |
| <b>Total Expenses</b>                 | <b>(46,738)</b>  |
| <b>Other Income (expenses)</b>        |                  |
| Management fees                       | (35,441)         |
| Interest income                       | 15,202           |
| Interest expense                      | (148,752)        |
| Professional and legal expenses       | (13,332)         |
| Acquisition related expenses          | (7,382)          |
| FX gains                              | 496,480          |
| FX losses – investment property       | (582,688)        |
| <b>Total Other Income / (Expense)</b> | <b>(275,913)</b> |
| <b>Net Income / (Loss)</b>            | <b>84,377</b>    |

# Balance Sheet

## As of March 31, 2013



|                             | Ps. ('000)        |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Current assets</b>       |                   |
| Cash and cash equivalents   | 2,089,258         |
| Trade and other receivables | 82,570            |
| Value Added Tax receivable  | 2,414,762         |
|                             | <b>4,586,590</b>  |
| <b>Non-current assets</b>   |                   |
| Restricted cash             | 73,534            |
| Other assets                | 4,345             |
| Investment properties       | 17,944,567        |
|                             | <b>18,022,446</b> |
| <b>Total Assets</b>         | <b>22,609,036</b> |

|                                | Ps. ('000)        |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Current liabilities</b>     |                   |
| Trade and other payables       | 135,763           |
| Interest bearing liabilities   | 0                 |
|                                | <b>135,763</b>    |
| <b>Non-current liabilities</b> |                   |
| Other liabilities              | 445,469           |
| Interest bearing liabilities   | 9,197,192         |
|                                | <b>9,642,661</b>  |
| <b>Total Liabilities</b>       | <b>9,778,424</b>  |
| <b>Total Equity</b>            | <b>12,830,612</b> |

# Net Operating Income ("NOI")

As of March 31, 2013



|                                 | Ps. ('000)     |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Net income (loss)</b>        | 84,377         |
| Management fees                 | 35,441         |
| Interest income                 | (15,202)       |
| Interest expense                | 148,752        |
| Other operating expenses        | 13,332         |
| Acquisition related expenses    | 7,382          |
| FX gains                        | (496,480)      |
| FX losses – investment property | 582,688        |
| <b>Net Operating Income</b>     | <b>360,290</b> |

# Funds From Operations (“FFO”)

As of March 31, 2013



|                              | Ps. ('000)     |
|------------------------------|----------------|
| <b>Net operating income</b>  | 360,290        |
| Management fees              | (35,441)       |
| Other operating expenses     | (13,332)       |
| <b>EBITDA</b>                | <b>311,517</b> |
| Interest income              | 15,202         |
| Interest expense*            | (115,452)      |
| <b>Funds From Operations</b> | <b>211,267</b> |

\* Excludes amortization of upfront borrowing costs



## MMREIT's distribution policy is to pay quarterly cash distributions

**Distribution of  
Ps.0.47 per CBF**

**First Quarter**

**Full Year 2013 Guidance**

**Distribution guidance of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBF**

### **Principal drivers supporting our distribution guidance include:**

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



# Important Information



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# FIBRAM

## Macquarie México

## Palabras del Director para el Primer Trimestre de 2013

Estimados Inversionistas,

Nos complace anunciar el primer trimestre completo de resultados de FIBRAMM. Nuestro desempeño durante el trimestre está en línea con nuestras expectativas y refleja la fortaleza de nuestro portafolio.

### CONDICIONES FUNDAMENTALES DE MERCADO

La economía mexicana continúa desempeñándose mejor en referencia a otras globales y México sigue siendo un mercado atractivo para los negocios gracias a su crecimiento estable y continuo y a su aumento en actividad manufacturera. El país continúa beneficiándose de la demanda estadounidense por sus exportaciones y también a una creciente actividad de inversión en México de países asiáticos atraídos por la estabilidad económica de México y la fuerza laboral altamente calificada y accesible.

Estos avances positivos dicen mucho acerca del futuro de nuestro negocio, dada la correlación entre la inversión extranjera directa y la actividad de arrendamiento de bienes raíces.

### LO MÁS DESTACADO DEL PRIMER TRIMESTRE

FIBRAMM tuvo su primer trimestre completo de operaciones como fideicomiso que cotiza públicamente.

Los ingresos totales en el primer trimestre de 2013 sumaron Ps.407.0 millones. Las ganancias por concepto de rentas totalizaron Ps.384.2 millones. El ingreso neto operativo (NOI, por sus siglas en inglés) en el trimestre fue de Ps.360.3 millones. El NOI por *Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario*, o "CBFI", fue de Ps.0.64 con base en un total de 567,166,126 CBFI en circulación

al 31 de marzo de 2013. La utilidad neta para el primer trimestre sumó Ps.84.4 millones o Ps.0.15 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFI en circulación al 31 de marzo de 2013.

Los fondos por operaciones (FFO) para el primer trimestre de 2013 fueron de Ps.211.3 millones o Ps.0.37 por CBFI basado en un total de 567,166,126 CBFI en circulación al 31 de marzo de 2013.

### ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

FIBRAMM continúa beneficiándose una fuerte actividad en todo su portafolio, especialmente en los estados localizados en el norte de México.

La ocupación total fue de 89.3% al cierre del primer trimestre, por debajo del 92.1% al 31 de diciembre de 2012. Esta reducción en la ocupación fue principalmente debido a la terminación anticipada de un contrato en Ciudad Juárez, sin la cual la ocupación al cierre del primer trimestre estaría en línea con la ocupación histórica. El inquilino que canceló dicho contrato pagó a FIBRAMM la cantidad de aproximadamente EU\$7.6 millones por concepto de terminación anticipada de contrato. Esta cantidad representa más de 3 años

### CIFRAS DEL MERCADO (22 DE ABRIL, 2013)

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Clave de pizarra</b>          | BMV: FIBRAMQ          |
| <b>Precio</b>                    | Ps.29.90              |
| <b>Capitalización de mercado</b> | Ps.16.96 mil millones |
| <b>CBFI en circulación</b>       | 567.2 millones        |
| <b>Volumen diario promedio</b>   | 4.85 millones         |

de renta bajo las condiciones del contrato terminado y se refleja en los resultados operativos de FIBRAMM del 4º trimestre de 2012. FIBRAMM espera celebrar contratos a largo plazo para la mayor parte de sus espacios durante el segundo trimestre del 2013.

El plazo promedio restante de duración de contrato (basado en la renta base anualizada) al 31 de marzo de 2013 fue de 3.2 años, disminuyendo de 3.5 años en el T412.

Continuamos viendo una demanda sólida por contratos de renta, especialmente en todos los estados del norte de México. Nos incentiva la respuesta recibida de los inquilinos existentes y potenciales y esperamos que nuestra tasa de ocupación de 2013 esté por lo menos en línea con los promedios históricos.

FIBRAMM registró 24 transacciones de arrendamiento que sumaron aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados en el primer trimestre de 2013. Las rentas de las renovaciones fueron estables en gran medida en todo el portafolio excepto en un mínimo de contratos en los que la renta de renovación fue significativamente menor que la renta al terminar el contrato, lo que resultó en una renta promedio sin cambios por pie cuadrado arrendado. Además, FIBRAMM tiene 26 contratos de arrendamiento pendientes de ejecutar que suman 2.1 millones de pies cuadrados. La tasa de retención de FIBRAMM fue de 58% en el primer trimestre de 2013 con base en el área arrendada. Esta tasa fue afectada a la baja principalmente por la terminación del contrato en Ciudad Juárez, excluyendo esta cancelación anticipada, la tasa de retención hubiera sido de 78%.

## INFORMACIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DE LA PLATAFORMA OPERATIVA

Las propiedades de FIBRAMM son actualmente administradas bajo acuerdos de administración de propiedades temporales por terceros, sin embargo FIBRAMM ha avanzado en el proceso de transición para la integración de su propio administrador de propiedades.

## DISTRIBUCIÓN PARA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2013

El 25 de abril de 2013, FIBRAMM declaró una distribución a los tenedores de CBFI para el trimestre al cierre del 31 de marzo de 2013 de Ps.0.47 por CBFI. Esta distribución incluye una distribución extraordinaria de Ps.0.35 por CBFI y una distribución extraordinaria de Ps.0.12 pesos por CBFI correspondiente al 25% del Bono del Fundador reinvertido conforme nuestra oferta global. La distribución del primer trimestre no incluye ningún componente gravable. La política actual de FIBRAMM es pagar las distribuciones en efectivo trimestralmente.

## ESTIMADO PARA LA DISTRIBUCIÓN EN 2013

FIBRAMM ha anunciado un rango estimado de distribución para todo el año 2013 de Ps.1.80 a Ps.2.00 por CBFI basado en 567,166,126 CBFI en circulación al 31 de marzo de 2013.

Los principales supuestos que soportan este estimado de FIBRAMM incluyen lo siguiente:

- Se espera que la ocupación al cierre del año este por encima del 90%, en línea con el desempeño histórico;
- Rentas sin crecimiento durante el año; y
- Márgenes de ingreso neto operativo de aproximadamente 90%.

Esperamos mejorar continuamente nuestras operaciones y expandir nuestro negocio en el transcurso de 2013.

Gracias por su apoyo continuo a FIBRAMM.



**Jaime Lara Medellín**  
Director General, FIBRAMM

# Información de Contacto

**Eduardo Camanera**  
Relación con Inversionistas

+52 55 9178 7730  
eduardo.camarena@macquarie.com

**Paula Chirhart**  
Comunicación Corporativa

+1 212 231 1239  
paula.chirhart@macquarie.com

**Oficinas Corporativas**  
Fibra Macquarie México

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

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

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

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



# Macquarie Mexican



## Manager Statement for the First Quarter 2013

Dear Investors,

We hope this finds you well.

We are pleased to announce MMREIT's first full quarter of earnings. Our performance during the quarter is consistent with our expectations and is indicative of the strength of our portfolio.

### STRONG MARKET FUNDAMENTALS

The Mexican economy continues to outperform many of its global peers and Mexico remains an attractive market for business due to its continued stable growth and increased manufacturing output. The country continues to benefit from the United States' demand for its exports and we have also seen increased investment activity from Asian countries attracted to Mexico's economic stability and highly skilled, low-cost labor force.

These positive developments speak well for the future of our business, given the correlation between increased foreign direct investment and leasing activity.

### FIRST QUARTER HIGHLIGHTS

MMREIT enjoyed a solid first full quarter operating as a publicly traded trust.

Total revenues in the first quarter of 2013 amounted to Ps.407.0 million. Rental revenues totaled Ps.384.2 million. Net operating income (NOI) for the quarter was Ps.360.3 million. NOI per real estate trust certificate (*Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario* or CBFi) was Ps.0.64 based on 567,166,126 total outstanding CBFis as of March 31, 2013. Net profit for the first quarter totaled Ps.84.4 million, or Ps.0.15 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFis as of March 31, 2013.

Funds from Operations (FFO) for the first quarter 2013 totaled Ps.211.3 million, or Ps.0.37 per CBFi based on 567,166,126 total outstanding CBFis as of March 31, 2013.

### PORTFOLIO ACTIVITY

MMREIT continues to see strong leasing activity across its portfolio, especially in the northern Mexican states.

Total consolidated occupancy was 89.3% at the end of the first quarter, down from 92.1% as of December 31, 2012. This reduction in occupancy was mainly due to the early termination of a lease in Ciudad Juarez, without which occupancy at the end of the quarter would have been largely in line with fourth quarter 2012. The tenant terminating this lease paid MMREIT an early termination fee of approximately US\$7.6 million. This amount represents more than 3 years of rent under the terminated lease and was reflected in MMREIT's fourth quarter 2012 operating results. MMREIT anticipates executing long-term leases for the majority of the space during the second quarter of 2013.

### MARKET METRICS (APRIL 22, 2013)

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>Ticker</b>               | BMV: FIBRAMQ     |
| <b>Price</b>                | Ps.29.90         |
| <b>Market Cap</b>           | Ps.16.96 billion |
| <b>CBFi/s</b>               | 567.2 million    |
| <b>Average Daily Volume</b> | 4.17 million     |



The portfolio's weighted average remaining lease term (based on annualized base rent) as of March 31, 2013 was 3.2 years, down from 3.5 years in 4Q12.

We continue to see stronger leasing demand, especially across the northern Mexican states. We are encouraged by the response received from existing and prospective tenants and we expect our 2013 occupancy rate to be at least in line with historical averages.

MMREIT recorded 24 lease transactions totaling approximately 1.2 million square feet in the first quarter of 2013. Rental rates on renewals were broadly stable across the portfolio except on a small number of leases where renewal rent was significantly lower than terminating rent, resulting in flat average rent per leased square foot. In addition, MMREIT has 26 leases pending execution, totaling 2.1 million square feet. MMREIT's tenant retention rate was 58% in the first quarter of 2013 based on leased area, impacted mainly by the termination of the Ciudad Juarez lease. Excluding the early termination lease, the tenant retention rate would have been 78%.

## INTEGRATION UPDATE

MMREIT's properties are currently administered under transitional third party property administration agreements, however MMREIT is well advanced on the transition process that will see the formation of MMREIT's own property administrator.

## DISTRIBUTION FOR FIRST QUARTER 2013

On April 25, 2013, MMREIT declared a distribution to CBFi holders for the quarter ended March 31, 2013 of Ps.0.47 per CBFi. This distribution includes an ordinary distribution of Ps. 0.35 per CBFi and an extraordinary distribution of Ps. 0.12 per CBFi corresponding to 25% of the Founder's Grant reinvestment on closing of the global offering. None of the distribution includes a taxable component. MMREIT's current distribution policy is to pay quarterly cash distributions.

## DISTRIBUTION GUIDANCE FOR 2013

MMREIT has announced a full year 2013 distribution guidance range of Ps.1.80 to Ps.2.00 per CBFi.

The principal drivers supporting this guidance include the following:

- Year-end occupancy expected to be above 90% in line with historical performance;
- Rental rates remaining flat; and
- NOI margin of approximately 90%.

We are looking forward to continued operational improvement and growing our business over the course of 2013.

Thank you for your continued support of MMREIT.



**Jaime Lara Medellin**  
Chief Executive Officer, MMREIT

# Contact Information

### **Eduardo Camanera** Investor Relations

+52 55 9178 7730  
eduardo.camarena@macquarie.com

### **Paula Chirhart** Corporate Communications

+1 212 231 1239  
paula.chirhart@macquarie.com

### **Headquarters** Macquarie Mexican REIT

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

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

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

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



México D.F., a 25 de Abril de 2013

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

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

**Ref: Fideicomiso Emisor F/1622 FIBRAMQ 12**  
**Información financiera 1er. Trimestre 2013**

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



Lic. Gerardo Andrés Sainz González  
Delegado Fiduciario  
Deutsche Bank México S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria,  
como Fiduciario del Fideicomiso F/1622



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

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

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

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

Director General / Chief Executive Officer – Jaime Lara

Director Financiero / Finance Director – Amberly Turner

Director Legal / Chief Legal Officer – David Handelsmann



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2013



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México



## ÍNDICE

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013 .....                    | 1  |
| ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2013 .....                                           | 2  |
| ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013 ..... | 3  |
| ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013 .....                 | 4  |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS .....                                                             | 5  |
| 1. ENTIDAD INFORMANTE .....                                                                                                            | 5  |
| 2. BASES DE PREPARACIÓN .....                                                                                                          | 6  |
| 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS .....                                                             | 6  |
| 4. UTILIDAD DEL PERIODO .....                                                                                                          | 7  |
| 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS .....                                                                                          | 8  |
| 6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES .....                                                                                                 | 9  |
| 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS .....                                                                                           | 9  |
| 8. UTILIDAD POR CBFÍ .....                                                                                                             | 10 |
| 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....                                                                                                      | 10 |
| 10. DEUDA .....                                                                                                                        | 11 |
| 11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO .....                                                                                                 | 12 |
| 12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL DE LOS RIESGOS FINANCIEROS .....                                                                        | 12 |
| 13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES .....                                                                                           | 12 |
| 14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS .....                                                                                           | 13 |
| 15. EVENTOS SUBSECUENTES .....                                                                                                         | 13 |

## ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                                                                          | Nota | 3 meses terminados<br>Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades                                                | 4(a) | 407,028                                           |
| Gastos de propiedades                                                                    |      | (38,217)                                          |
| Ingreso neto por propiedades                                                             |      | 368,811                                           |
| Honorarios de administración                                                             | 14   | (35,441)                                          |
| Gastos relacionados con adquisiciones                                                    | 4(d) | (7,382)                                           |
| Honorarios legales, profesionales y seguros                                              | 4(e) | (21,853)                                          |
| Total de gastos de operación                                                             |      | (64,676)                                          |
| Gastos financieros                                                                       |      | (148,752)                                         |
| Ingresos por intereses                                                                   |      | 15,202                                            |
| Ganancia/(Pérdida) cambiaria                                                             | 4(c) | 496,480                                           |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | 4(b) | (582,688)                                         |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                              |      | <b>84,377</b>                                     |
| <b>Otros ingresos integrales</b>                                                         |      |                                                   |
| Otros ingresos integrales del periodo                                                    |      | -                                                 |
| <b>Utilidad integral del periodo</b>                                                     |      | <b>84,377</b>                                     |
| <b>Utilidad por CBFI</b>                                                                 |      |                                                   |
| Utilidad básica por CBFI (pesos)                                                         | 8    | 0.15                                              |
| Utilidad diluida por CBFI (pesos)                                                        | 8    | 0.15                                              |

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

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2013

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                      | Nota | Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 | Diciembre 31,<br>2012<br>\$'000 |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Activos circulantes</b>           |      |                             |                                 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  |      | 2,089,258                   | 1,324,884                       |
| Cuentas por cobrar                   |      | 82,570                      | 144,934                         |
| IVA por cobrar                       |      | 2,414,762                   | 2,418,952                       |
| Total de activos circulantes         |      | 4,586,590                   | 3,888,770                       |
| <b>Activos no circulantes</b>        |      |                             |                                 |
| Efectivo restringido                 |      | 73,534                      | 75,878                          |
| Otros activos                        |      | 4,345                       | 319                             |
| Propiedades de inversión             | 9    | 17,944,567                  | 18,476,503                      |
| Total de activos no circulantes      |      | 18,022,446                  | 18,552,700                      |
| <b>Total de activos</b>              |      | <b>22,609,036</b>           | <b>22,441,470</b>               |
| <b>Pasivos a corto plazo</b>         |      |                             |                                 |
| Acreedores y otras cuentas por pagar |      | 135,763                     | 14,286                          |
| Deuda                                | 10   | -                           | 886,794                         |
| Total de pasivos a corto plazo       |      | 135,763                     | 901,080                         |
| <b>Pasivos a largo plazo</b>         |      |                             |                                 |
| Otros pasivos                        |      | 445,469                     | 465,706                         |
| Deuda                                | 10   | 9,197,192                   | 9,677,860                       |
| Total de pasivos a largo plazo       |      | 9,642,661                   | 10,143,566                      |
| <b>Total de pasivos</b>              |      | <b>9,778,424</b>            | <b>11,044,646</b>               |
| <b>Activos netos</b>                 |      | <b>12,830,612</b>           | <b>11,396,824</b>               |
| <b>Capital contable</b>              |      |                             |                                 |
| CBFIs emitidos                       | 11   | 13,471,334                  | 12,121,923                      |
| Pérdidas acumuladas                  |      | (640,722)                   | (725,099)                       |
| <b>Total de capital contable</b>     |      | <b>12,830,612</b>           | <b>11,396,824</b>               |

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

## ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                             |      | Capital<br>contribuido | Pérdidas<br>acumuladas | Total             |
|---------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|-------------------|
|                                             | Nota | \$'000                 | \$'000                 | \$'000            |
| Capital total al 31 de diciembre de 2012    |      | 12,121,923             | (725,099)              | 11,396,824        |
| CBFIs emitidos, neto de costos de emisión   | 11   | 1,349,411              | -                      | 1,349,411         |
| Utilidad integral del periodo               |      | -                      | 84,377                 | 84,377            |
| <b>Capital total al 31 de marzo de 2013</b> |      | <b>13,471,334</b>      | <b>(640,722)</b>       | <b>12,830,612</b> |

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

## ESTADO CONDENSADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2013

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

|                                                                                             |      | 3 meses terminados<br>Marzo 31, 2013 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|
|                                                                                             |      | \$'000                               |
|                                                                                             | Nota | Entradas / (Salidas)                 |
| <b>Actividades de operación:</b>                                                            |      |                                      |
| Utilidad del periodo                                                                        |      | 84,377                               |
| Ajustes por:                                                                                |      |                                      |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable    | 4(b) | 582,688                              |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos                                                |      | (4,026)                              |
| Amortización de comisiones por arrendamiento                                                | 9    | 1,297                                |
| (Ganancia)/perdida cambiaria neta                                                           | 4(c) | (511,676)                            |
| Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo                                   |      | 148,752                              |
| <b>Movimientos en capital de trabajo:</b>                                                   |      |                                      |
| Disminución en cuentas por cobrar                                                           |      | 66,554                               |
| Aumento en cuentas por pagar                                                                |      | 71,769                               |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                 |      | <b>439,735</b>                       |
| <b>Actividades de inversión:</b>                                                            |      |                                      |
| Compra de propiedades de inversión                                                          |      | (52,049)                             |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                                 |      | <b>(52,049)</b>                      |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                                       |      |                                      |
| Pagos de deuda                                                                              |      | (893,942)                            |
| Intereses pagados                                                                           |      | (84,665)                             |
| Recursos obtenidos de la emisión de CBFI, neto de costos de emisión                         | 11   | 1,349,411                            |
| <b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>                            |      | <b>370,804</b>                       |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                                         |      | 758,490                              |
| 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 |      | 3,540                                |
| <b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>       |      | <b>2,162,792</b>                     |

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

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

## 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRAMM") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario. FIBRAMM es un fideicomiso de inversión en bienes raíces o "FIBRA" para efectos del pago del impuesto sobre la renta federal mexicano.

FIBRAMM tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, México, DF 11000.

El contrato de fideicomiso de FIBRAMM fue enmendado el 20 de noviembre de 2012 y posteriormente enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"), incluyendo la adición, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y MMREM, como administrador.

El 14 de diciembre de 2012, FIBRAMM comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con el símbolo FIBRAMQ con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI"), en una oferta global con la siguiente integración:

- (a) una oferta internacional de 347,331,103 CBFI para compradores institucionales calificados, según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos y sus reformas, y
- (b) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFI.

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

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

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

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

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

El 25 de abril de 2013, el Comité Técnico de FIBRAMM aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados intermedios.

(b) Criterios y estimaciones

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

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

(c) Información comparativa

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

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES UTILIZADAS

- a) Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012.

- b) Normas nuevas y revisadas emitidas:

NIIF 13 es efectiva para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2013. NIIF 13 establece una sola fuente de criterios para las mediciones de valor razonable y revelaciones acerca de mediciones de valor razonable. El alcance de IFRS 13 es amplio; aplica tanto a instrumentos financieros como no financieros por cuales otras normas requieren o permiten mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requisitos de revelación en NIIF 13 son más extensos que aquellos requeridos por las normas actuales.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

FIBRAMM anticipa que la aplicación de la nueva norma no afectara los importes reportados en los estados financieros condensados consolidados intermedios y los estados financieros anuales consolidados, sin embargo puede resultar en revelaciones más extensas en los estados financieros anuales consolidados.

### 4. UTILIDAD DEL PERIODO

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

|                                                                                                     | 3 meses terminados<br>Marzo 31, 2013<br>\$'000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>a) Ingresos por arrendamiento de propiedades</b>                                                 |                                                |
| Ingresos por arrendamientos                                                                         | 384,235                                        |
| Gastos re-facturados a los arrendatarios (predial, seguros y mantenimiento de áreas comunes)        | 22,793                                         |
| <b>Ingreso total por arrendamiento de propiedades</b>                                               | <b>407,028</b>                                 |
| <b>b) Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable.</b> |                                                |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable.           | (582,688)                                      |
| <b>Total de la revaluación de propiedades de inversión</b>                                          | <b>(582,688)</b>                               |
| <b>c) Ganancia o pérdida cambiaria</b>                                                              |                                                |
| Ganancias no realizadas por transacciones de compraventa de monedas                                 | 511,676                                        |
| Pérdidas en cambio neta realizada por transacciones que no son de inversión                         | (15,196)                                       |
| <b>Total de ganancia o pérdida cambiaria</b>                                                        | <b>496,480</b>                                 |
| <b>d) Gastos relacionados adquisiciones</b>                                                         |                                                |
| Gastos relacionados con adquisiciones                                                               | (7,382)                                        |
| <b>Total de gastos relacionados con la transacción de colocación</b>                                | <b>(7,382)</b>                                 |
| <b>e) Gastos legales, profesionales y seguros</b>                                                   |                                                |
| Honorarios de asesoría fiscal                                                                       | (874)                                          |
| Honorarios de auditoría                                                                             | (1,271)                                        |
| Honorarios de contabilidad                                                                          | (4,453)                                        |
| Honorarios legal y otros honorarios profesionales                                                   | (9,665)                                        |
| Seguro                                                                                              | (5,590)                                        |
| <b>Total de honorarios legales, profesionales y seguros</b>                                         | <b>(21,853)</b>                                |

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

|                                          | Juárez<br>\$'000 | Monterrey<br>\$'000 | Reynosa<br>\$'000 | Puebla<br>\$'000 | Otros<br>\$'000 | Total<br>\$'000    |
|------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Total de ingresos por segmento</b>    |                  |                     |                   |                  |                 |                    |
| Ingresos de clientes externos            | 54,071           | 11,577              | 39,790            | 30,855           | 270,735         | <b>407,028</b>     |
| <b>Utilidad operativa por segmento</b>   | 29,234           | 6,259               | 21,512            | 16,682           | 146,372         | <b>220,059</b>     |
| <i>Incluida en la utilidad operativa</i> |                  |                     |                   |                  |                 |                    |
| Gastos financieros                       | (19,761)         | (4,231)             | (14,541)          | (11,276)         | (98,943)        | <b>(148,752)</b>   |
| <b>Activos totales por segmento</b>      | 2,383,828        | 510,387             | 1,754,225         | 1,360,302        | 11,935,825      | <b>17,944,567</b>  |
| <b>Pasivos totales por segmento</b>      | (1,283,436)      | (277,365)           | (930,357)         | (739,245)        | (6,412,258)     | <b>(9,642,661)</b> |

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

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

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

|                                                                                          | 3 meses terminados<br>Marzo 31, 2013<br>\$'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Total de ingresos del segmento</b>                                                    | <b>407,028</b>                                 |
| Ingresos por intereses                                                                   | 15,202                                         |
| <b>Total de ingresos por ventas</b>                                                      | <b>422,230</b>                                 |
| <b>Utilidad operativa por segmento reportable</b>                                        | <b>220,059</b>                                 |
| Ingresos por intereses                                                                   | 15,202                                         |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | (582,688)                                      |
| Ganancia (o pérdida) cambiaria                                                           | 496,480                                        |
| Honorarios de administración                                                             | (35,441)                                       |
| Gastos por la transacción de la colocación                                               | (7,382)                                        |
| Honorarios legales y profesionales                                                       | (21,853)                                       |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                              | <b>84,377</b>                                  |

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

|                                                           | Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Activos totales por segmento reportable</b>            | <b>17,944,567</b>           |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 2,162,792                   |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar             | 2,497,332                   |
| Otros activos                                             | 4,345                       |
| <b>Activos totales</b>                                    | <b>22,609,036</b>           |
| <b>Pasivos totales por segmento reportable</b>            | <b>(9,642,661)</b>          |
| Acreedores y otras cuentas por pagar                      | (135,763)                   |
| <b>Pasivos totales</b>                                    | <b>(9,778,424)</b>          |

### 6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

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

### 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

No hubo distribuciones pagadas o por pagar durante el período.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 8. UTILIDAD POR CBFI

|                                                                                                                              | 3 meses<br>terminados<br>Marzo 31, 2013 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Utilidad por CBFI</b>                                                                                                     |                                         |
| Utilidad básica por CBFI (en pesos)                                                                                          | 0.15                                    |
| Utilidad diluida por CBFI (pesos)                                                                                            | 0.15                                    |
| <b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>                                                        |                                         |
| Utilidad neta en el período (\$'000)                                                                                         | 84,377                                  |
| Número promedio ponderado de CBFI ('000)                                                                                     | 556,719                                 |
| <b>Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>                                                       |                                         |
| Utilidad neta para el período en el cálculo de la utilidad por CBFI básica (\$'000)                                          | 84,377                                  |
| Agregar: Ahorro de intereses y cargos sobre el resultado (\$'000)                                                            | 2,197                                   |
| Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad por CBFI diluida (\$'000)                                                  | 86,574                                  |
| Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido * ('000) | 567,168                                 |

\* Como parte de la oferta global, FIBRAMM otorgó una opción de compra de hasta 52.1 millones de CBFI adicionales a los compradores iniciales internacionales, y a los suscriptores mexicanos una opción de compra de hasta 24.7 millones de CBFI adicionales. Durante el período comprendido del cierre de la oferta global el 19 de diciembre de 2012 y hasta el 31 de marzo de 2013, se habían ejercieron las 55.3 millones de opciones restantes por ingresos netos de \$1,349.4 millones y el saldo de los CBFI con respecto a las opciones que no fueron ejercidas fue cancelado. El número promedio ponderado de CBFI usado como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido incluye 567.2 millones CBFI emitidos.

### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

|                                                                                          | 3 meses<br>terminados<br>Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 | Período terminado<br>Diciembre 31,<br>2012<br>\$'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Valor en libros al inicio del período                                                    | 18,476,503                                           | -                                                    |
| Adiciones durante el período:                                                            |                                                      |                                                      |
| Adquisiciones                                                                            | -                                                    | 18,235,636                                           |
| Gastos de capital                                                                        | 45,917                                               | -                                                    |
| Contraprestación contingente diferida                                                    | -                                                    | 240,867                                              |
| Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable | (582,688)                                            | -                                                    |
| Comisión por arrendamiento neta de amortización                                          | 4,835                                                | -                                                    |
| <b>Monto en libros al final del período</b>                                              | <b>17,944,567</b>                                    | <b>18,476,503</b>                                    |

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

Las propiedades de inversión están sujetas a una valuación anual independiente, durante el periodo no se detectaron cambios en el valor del activo subyacente en libros por USD\$1.447 billones, aparte de inversiones de capital y comisiones de arrendamiento como es mencionado en la tabla anterior.

### 10. DEUDA

|                                                 | Marzo 31,<br>2013<br>\$'000 | Diciembre 31,<br>2012<br>\$'000 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Líneas de crédito – corto plazo</b>          |                             |                                 |
| Línea de crédito de IVA                         | -                           | 910,707                         |
| Costos de transacción no amortizados            | -                           | (23,913)                        |
| <b>Total de líneas de crédito a corto plazo</b> | <b>-</b>                    | <b>886,794</b>                  |
| <b>Pagarés – largo plazo</b>                    |                             |                                 |
| Financiamiento a plazo denominado en USD        | 9,278,600                   | 9,770,896                       |
| Costos de transacción no amortizados            | (81,408)                    | (93,036)                        |
| <b>Total de líneas de crédito largo plazo</b>   | <b>9,197,192</b>            | <b>9,677,860</b>                |
| <b>Financiamiento de deuda</b>                  |                             |                                 |
| Línea de crédito de IVA                         | -                           | 910,707                         |
| Pagarés                                         | 11,277,792                  | 11,876,160                      |
| <b>Deuda total disponible</b>                   | <b>11,277,792</b>           | <b>12,786,867</b>               |
| <b>Disposiciones hasta la fecha:</b>            |                             |                                 |
| Línea de crédito de IVA                         | -                           | 910,707                         |
| Pagarés                                         | 9,278,600                   | 9,770,896                       |
| <b>Total de fondos utilizados</b>               | <b>9,278,600</b>            | <b>10,681,603</b>               |
| <b>Monto de líneas de crédito no utilizado</b>  | <b>1,999,192</b>            | <b>2,105,264</b>                |

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS

### 11. CAPITAL CONTABLE CONTRIBUIDO

| No. de CBFIs<br>'000 | Detalles                                                              | \$'000            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| -                    | Contribución inicial                                                  | 50                |
| 511,856              | CBFIs emitidos a través de oferta pública inicial, netos de costos    | 12,121,873        |
| 21,431               | CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación | 535,787           |
| (21,431)             | CBFIs cancelados                                                      | (535,787)         |
| <b>511,856</b>       | <b>CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2012</b>                      | <b>12,121,923</b> |
| 55,310               | CBFIs emitidos a través del ejercicio de la opción de sobreasignación | 1,349,411         |
| <b>567,166</b>       | <b>CBFIs emitidos al 31 de marzo de 2013</b>                          | <b>13,471,334</b> |

Los CBFIs emitidos por FIBRAMM otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FIBRAMM, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Como parte de la oferta global FIBRAMM otorgo a los compradores iniciales de la oferta internacional una opción de compra por 52.1 millones adicionales de CBFIs, y a los colocadores mexicanos una opción de compra por 24.7 millones adicionales de CBFIs. Durante el periodo del cierre de la oferta global del 19 de diciembre de 2012 al 31 de marzo de 2013, las opciones fueron parcialmente ejercidas con respecto a 55.3 millones de CBFIs por un total de \$1,349.4 millones los CBFIs por los cuales las opciones no fueron ejercidas se cancelaron.

### 12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

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

### 13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene compromisos de capital de \$231.0 millones (Dic 2012 - \$240.9 millones) con respeto a contraprestación contingente contratada. Los mismos se relacionan con provisiones para pagos adicionales en función del rendimiento incluidas como parte de los contratos de compra de las carteras adquiridas por el Fideicomiso Industrial I de FIBRAMM igual a \$191.6 millones (Dic 2012 - \$199.9 millones) y el Fideicomiso Industrial III de FIBRAMM igual a \$39.4 millones (Dic 2012 - \$41.0 millones).

El grupo no tiene pasivos contingentes de importancia.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS (CONTINUACIÓN)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

#### (a) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$35.4 millones con respecto al trimestre que finalizó el 31 de Marzo de 2013. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRAMM. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

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

#### (b) Otras entidades asociadas

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

### 15. EVENTOS SUBSECUENTES

El 22 de abril de 2013, un incendio ocurrió en una de las propiedades del Fideicomiso Industrial III de FIBRAMM ubicada en Reynosa. El incendio resultó en la destrucción total del edificio. La propiedad fue originalmente adquirida el 19 de diciembre de 2012 por US\$5.8 millones. FIBRAMM está en proceso de presentar una reclamación al seguro por este incidente.

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





## **MACQUARIE MEXICAN REIT**

UNAUDITED CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE PERIOD ENDING MARCH 31, 2013



# Macquarie Mexican

# REIT

## TABLE OF CONTENTS

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013 ..... | 1  |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2013 .....                        | 2  |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013 .....    | 3  |
| CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2013 .....                 | 4  |
| NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS .....                                           | 5  |
| 1. REPORTING ENTITY .....                                                                                        | 5  |
| 2. BASIS OF PREPARATION .....                                                                                    | 6  |
| 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES .....                                                              | 6  |
| 4. PROFIT FOR THE PERIOD .....                                                                                   | 7  |
| 5. SEGMENT REPORTING .....                                                                                       | 8  |
| 6. SEASONALITY OF OPERATIONS .....                                                                               | 9  |
| 7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR .....                                                                      | 9  |
| 8. EARNINGS PER CBF .....                                                                                        | 10 |
| 9. INVESTMENT PROPERTIES .....                                                                                   | 10 |
| 10. INTEREST BEARING LIABILITIES .....                                                                           | 11 |
| 11. CONTRIBUTED EQUITY .....                                                                                     | 12 |
| 12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT .....                                                                  | 12 |
| 13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES .....                                                                 | 12 |
| 14. RELATED PARTY INFORMATION .....                                                                              | 13 |
| 15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD .....                                                                | 13 |

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                                                                                                 | Note | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013<br>\$'000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| Property rental income                                                                                          | 4(a) | 407,028                                 |
| Property expenses                                                                                               |      | (38,217)                                |
| Net property income                                                                                             |      | 368,811                                 |
| Management fees                                                                                                 | 14   | (35,441)                                |
| Acquisition related expenses                                                                                    | 4(d) | (7,382)                                 |
| Professional, legal fees and insurance                                                                          | 4(e) | (21,853)                                |
| Total expenses                                                                                                  |      | (64,676)                                |
| Finance costs                                                                                                   |      | (148,752)                               |
| Interest income                                                                                                 |      | 15,202                                  |
| Foreign exchange gain                                                                                           | 4(c) | 496,480                                 |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(b) | (582,688)                               |
| <b>Profit for the period</b>                                                                                    |      | <b>84,377</b>                           |
| <b>Other comprehensive income</b>                                                                               |      |                                         |
| Other comprehensive income for the period                                                                       |      | -                                       |
| <b>Total comprehensive profit for the period</b>                                                                |      | <b>84,377</b>                           |
| <b>Earnings per CBFI</b>                                                                                        |      |                                         |
| Basic earnings per CBFI (pesos)                                                                                 | 8    | 0.15                                    |
| Diluted earnings per CBFI (pesos)                                                                               | 8    | 0.15                                    |

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

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                      | Note | Mar 31 2013<br>\$'000 | Dec 31 2012<br>\$'000 |
|--------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Current assets</b>                |      |                       |                       |
| Cash and cash equivalents            |      | 2,089,258             | 1,324,884             |
| Trade receivables                    |      | 82,570                | 144,934               |
| Value-added tax receivable           |      | 2,414,762             | 2,418,952             |
| <b>Total current assets</b>          |      | <b>4,586,590</b>      | <b>3,888,770</b>      |
| <b>Non-current assets</b>            |      |                       |                       |
| Restricted cash                      |      | 73,534                | 75,878                |
| Other assets                         |      | 4,345                 | 319                   |
| Investment properties                | 9    | 17,944,567            | 18,476,503            |
| <b>Total non-current assets</b>      |      | <b>18,022,446</b>     | <b>18,552,700</b>     |
| <b>Total assets</b>                  |      | <b>22,609,036</b>     | <b>22,441,470</b>     |
| <b>Current liabilities</b>           |      |                       |                       |
| Trade and other payables             |      | 135,763               | 14,286                |
| Interest bearing liabilities         | 10   | -                     | 886,794               |
| <b>Total current liabilities</b>     |      | <b>135,763</b>        | <b>901,080</b>        |
| <b>Non-current liabilities</b>       |      |                       |                       |
| Other liabilities                    |      | 445,469               | 465,706               |
| Interest bearing liabilities         | 10   | 9,197,192             | 9,677,860             |
| <b>Total non-current liabilities</b> |      | <b>9,642,661</b>      | <b>10,143,566</b>     |
| <b>Total liabilities</b>             |      | <b>9,778,424</b>      | <b>11,044,646</b>     |
| <b>Net assets</b>                    |      | <b>12,830,612</b>     | <b>11,396,824</b>     |
| <b>Equity</b>                        |      |                       |                       |
| CBFIs issued                         | 11   | 13,471,334            | 12,121,923            |
| Accumulated loss                     |      | (640,722)             | (725,099)             |
| <b>Total equity</b>                  |      | <b>12,830,612</b>     | <b>11,396,824</b>     |

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

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE THREE MONTHS ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                           |      | Contributed<br>Equity | Accumulated<br>Loss | Total             |
|-------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|                                           | Note | \$'000                | \$'000              | \$'000            |
| Total equity at December 31, 2012         |      | 12,121,923            | (725,099)           | 11,396,824        |
| Issued CBFIs, net of issue costs          | 11   | 1,349,411             | -                   | 1,349,411         |
| Total comprehensive profit for the period |      | -                     | 84,377              | 84,377            |
| <b>Total equity at March 31, 2013</b>     |      | <b>13,471,334</b>     | <b>(640,722)</b>    | <b>12,830,612</b> |

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

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE PERIOD ENDED MARCH 31, 2013

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

|                                                                                                                 |      | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|
|                                                                                                                 |      | \$'000                        |
|                                                                                                                 | Note | Inflows / (Outflows)          |
| <b>Operating activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Profit for the period                                                                                           |      | 84,377                        |
| Adjustments for:                                                                                                |      |                               |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value | 4(b) | 582,688                       |
| Straight line rental income adjustment                                                                          |      | (4,026)                       |
| Leasing commissions amortization                                                                                |      | 1,297                         |
| Net foreign exchange (gain) /loss                                                                               | 4(c) | (511,676)                     |
| Finance costs recognized in profit for the period                                                               |      | 148,752                       |
| <b>Movements in working capital:</b>                                                                            |      |                               |
| Decrease in receivables                                                                                         |      | 66,554                        |
| Increase in payables                                                                                            |      | 71,769                        |
| <b>Net cash flows from operating activities</b>                                                                 |      | <b>439,735</b>                |
| <b>Investing activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Purchase of investment property                                                                                 |      | (52,049)                      |
| <b>Net cash flows from investing activities</b>                                                                 |      | <b>(52,049)</b>               |
| <b>Financing activities:</b>                                                                                    |      |                               |
| Repayment of interest bearing liabilities                                                                       |      | (893,942)                     |
| Interest paid                                                                                                   |      | (84,665)                      |
| Proceeds from issue of CBFIs, net of issue costs                                                                | 11   | 1,349,411                     |
| <b>Net cash flows from financing activities</b>                                                                 |      | <b>370,804</b>                |
| Net increase in cash and cash equivalents                                                                       |      | 758,490                       |
| 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                                                    |      | 3,540                         |
| <b>Cash, cash equivalents and restricted cash at the end of the period</b>                                      |      | <b>2,162,792</b>              |

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



## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 1. REPORTING ENTITY

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

MMREIT is domiciled in the United Mexican States and the address of its registered office is Boulevard Manuel Avila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec III Sección Miguel Hidalgo, Mexico City DF 11000.

MMREIT's trust agreement was amended on November 20, 2012 and then further amended and restated on December 11, 2012 (such amended and restated trust agreement, the "Trust Agreement"), including to add, as parties to the Trust Agreement, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, as common representative, and MMREM, as manager.

On December 14, 2012, MMREIT listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker FIBRAMQ with an initial offering of 511,856,000 Real Estate Trust Certificates (*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*, or "CBFIs"), in a global offering consisting of:

- (a) an international offering of 347,331,103 CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and
- (b) a concurrent initial public offering in Mexico of 164,524,897 CBFIs.

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

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

All acquisitions were completed on December 19, 2012, as follows:

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

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

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

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

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

These condensed interim consolidated financial statements were approved by the Technical Committee of MMREIT on April 25, 2013.

(b) Judgments and estimates

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

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

(c) Comparatives

IAS 34, requires comparative statements of comprehensive income, statement of changes in equity, statements of cash flows for the comparable interim periods (current and year-to-date) of the immediately preceding financial year. As MMREIT was established on November 14, 2012 there are no comparatives for first quarter and therefore they are not included.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

- b) New and revised IFRSs in issue:

IFRS 13 is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013. IFRS 13 establishes a single source of guidance for fair value measurements and disclosures about fair value measurements. The Standard defines fair value, establishes a framework for measuring fair value, and requires disclosures about fair value measurements. The scope of IFRS 13 is broad; it applies to both financial instrument items and non-financial instrument items for which other IFRSs require or permit fair value measurements and disclosures about fair value measurements, except in specified circumstances. In general, the disclosure requirements in IFRS 13 are more extensive than those required in the current standards. MMREIT anticipates that the application of the new Standard will not affect amounts reported in the condensed interim consolidated financial statements and annual consolidated financial statements but may result in more extensive disclosures in the annual consolidated financial statements.

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 4. PROFIT FOR THE PERIOD

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

|                                                                                                                           | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013<br>\$'000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>a) Property rental income</b>                                                                                          |                                         |
| Lease rental income                                                                                                       | 384,235                                 |
| Expenses recharged to tenants (real estate taxes, net building insurance and net common area maintenance)                 | 22,793                                  |
| <b>Total property rental income</b>                                                                                       | <b>407,028</b>                          |
| <b>b) Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value</b> |                                         |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value           | (582,688)                               |
| <b>Total revaluation of investment property</b>                                                                           | <b>(582,688)</b>                        |
| <b>c) Foreign exchange gain or loss</b>                                                                                   |                                         |
| Net unrealized foreign exchange gain on monetary items                                                                    | 511,676                                 |
| Net realized foreign exchange loss on non-investment transactions                                                         | (15,196)                                |
| <b>Total foreign exchange gain or loss</b>                                                                                | <b>496,480</b>                          |
| <b>d) Acquisition related expenses</b>                                                                                    |                                         |
| Acquisition related expenses                                                                                              | (7,382)                                 |
| <b>Total transaction related expenses</b>                                                                                 | <b>(7,382)</b>                          |
| <b>e) Professional, legal fees and insurance</b>                                                                          |                                         |
| Tax advisory fees                                                                                                         | (874)                                   |
| Audit fees                                                                                                                | (1,271)                                 |
| Accountancy fees                                                                                                          | (4,453)                                 |
| Legal and other professional fees                                                                                         | (9,665)                                 |
| Insurance expense                                                                                                         | (5,590)                                 |
| <b>Total professional, legal fees and insurance</b>                                                                       | <b>(21,853)</b>                         |

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 5. SEGMENT REPORTING

|                                          | Juarez<br>\$'000 | Monterrey<br>\$'000 | Reynosa<br>\$'000 | Puebla<br>\$'000 | Other<br>\$'000 | Total<br>\$'000    |
|------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Total segment revenue</b>             |                  |                     |                   |                  |                 |                    |
| Revenue from external customers          | 54,071           | 11,577              | 39,790            | 30,855           | 270,735         | <b>407,028</b>     |
| <b>Segment operating profit</b>          | 29,234           | 6,259               | 21,512            | 16,682           | 146,372         | <b>220,059</b>     |
| <i>Included in profit for the period</i> |                  |                     |                   |                  |                 |                    |
| Finance costs                            | (19,761)         | (4,231)             | (14,541)          | (11,276)         | (98,943)        | <b>(148,752)</b>   |
| <b>Total segment assets</b>              | 2,383,828        | 510,387             | 1,754,225         | 1,360,302        | 11,935,825      | <b>17,944,567</b>  |
| <b>Total segment liabilities</b>         | (1,283,436)      | (277,365)           | (930,357)         | (739,245)        | (6,412,258)     | <b>(9,642,661)</b> |

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

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

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

|                                                                                                                 | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013<br>\$'000 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Total segment revenue</b>                                                                                    | <b>407,028</b>                          |
| Interest income                                                                                                 | 15,202                                  |
| <b>Total revenue</b>                                                                                            | <b>422,230</b>                          |
| <b>Operating profit per reporting segment</b>                                                                   | <b>220,059</b>                          |
| Interest income                                                                                                 | 15,202                                  |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency denominated investment property measured at fair value | (582,688)                               |
| Foreign exchange gain (or loss)                                                                                 | 496,480                                 |
| Management fees                                                                                                 | (35,441)                                |
| Transaction related expenses                                                                                    | (7,382)                                 |
| Professional and legal fees                                                                                     | (21,853)                                |
| <b>Gain for the period</b>                                                                                      | <b>84,377</b>                           |

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 5. SEGMENT REPORTING (CONTINUED)

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

|                                                | Mar 31 2013        |
|------------------------------------------------|--------------------|
|                                                | \$'000             |
| <b>Total assets per reporting segment</b>      | <b>17,944,567</b>  |
| Cash, cash equivalents and restricted cash     | 2,162,792          |
| Trade and other receivables                    | 2,497,332          |
| Other assets                                   | 4,345              |
| <b>Total assets</b>                            | <b>22,609,036</b>  |
| <b>Total liabilities per reporting segment</b> | <b>(9,642,661)</b> |
| Trade and other payables                       | (135,763)          |
| <b>Total liabilities</b>                       | <b>(9,778,424)</b> |

### 6. SEASONALITY OF OPERATIONS

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

### 7. DISTRIBUTIONS PAID OR PROVIDED FOR

There were no distributions paid or payable during the period.

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 8. EARNINGS PER CBFI

|                                                                                                                               | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Earnings per CBFI</b>                                                                                                      |                               |
| Basic earnings per CBFI (pesos)                                                                                               | 0.15                          |
| Diluted earnings per CBFI (pesos)                                                                                             | 0.15                          |
| <b>Basic earnings used in the calculation of earnings per CBFI</b>                                                            |                               |
| Net profit for the period (\$'000)                                                                                            | 84,377                        |
| Weighted average number of CBFIs ('000)                                                                                       | 556,719                       |
| <b>Diluted earnings used in the calculation of earnings per CBFI</b>                                                          |                               |
| Net profit for the period in the basic earnings per CBFI calculation (\$'000)                                                 | 84,377                        |
| Add: Interest and charges on earnings saved (\$'000)                                                                          | 2,197                         |
| Net profit used in calculating diluted earnings per CBFI (\$'000)                                                             | 86,574                        |
| Weighted average number of CBFIs and potential CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI* ('000) | 567,168                       |

\* As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to March 31, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs were exercised for net proceeds of \$1,349.4 million and the balance of CBFIs in respect of which the options weren't exercised were cancelled. The weighted average number of CBFIs used as the denominator in calculating diluted earnings per CBFI during the period comprises 567.2 million issued CBFIs.

### 9. INVESTMENT PROPERTIES

|                                                                                                                    | 3 Months Ended<br>Mar 31 2013<br>\$'000 | Period Ended<br>Dec 31 2012<br>\$'000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Carrying amount at the beginning of the period                                                                     | 18,476,503                              | -                                     |
| Additions during the period:                                                                                       |                                         |                                       |
| Acquisitions                                                                                                       | -                                       | 18,235,636                            |
| Capital Expenditure                                                                                                | 45,917                                  | -                                     |
| Deferred consideration                                                                                             | -                                       | 240,867                               |
| Net unrealized foreign exchange loss on foreign currency<br>denominated investment property measured at fair value | (582,688)                               | -                                     |
| Leasing commissions net of amortization                                                                            | 4,835                                   | -                                     |
| <b>Carrying amount at the end of the period</b>                                                                    | <b>17,944,567</b>                       | <b>18,476,503</b>                     |

The investment properties are subject to annual independent valuation and therefore there has been no change in the underlying carrying value of US\$1.447 billion other than capital expenditure and leasing commissions as noted in the above table.

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 10. INTEREST BEARING LIABILITIES

|                                          | Mar 31 2013<br>\$'000 | Dec 31 2012<br>\$'000 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Loan facilities – current</b>         |                       |                       |
| VAT facility                             | -                     | 910,707               |
| Unamortized transaction costs            | -                     | (23,913)              |
| <b>Total current loan facilities</b>     | <b>-</b>              | <b>886,794</b>        |
| <b>Promissory notes – non-current</b>    |                       |                       |
| USD denominated term funding             | 9,278,600             | 9,770,896             |
| Unamortized transaction costs            | (81,408)              | (93,036)              |
| <b>Total non-current loan facilities</b> | <b>9,197,192</b>      | <b>9,677,860</b>      |
| <b>Debt funding</b>                      |                       |                       |
| VAT facility                             | -                     | 910,707               |
| Promissory notes                         | 11,277,792            | 11,876,160            |
| <b>Total debt funding available</b>      | <b>11,277,792</b>     | <b>12,786,867</b>     |
| <b>Drawdown to date:</b>                 |                       |                       |
| VAT facility                             | -                     | 910,707               |
| Promissory notes                         | 9,278,600             | 9,770,896             |
| <b>Total funds used</b>                  | <b>9,278,600</b>      | <b>10,681,603</b>     |
| <b>Amount of facilities unused</b>       | <b>1,999,192</b>      | <b>2,105,264</b>      |

On February 13, 2013, the Group fully repaid the outstanding balance of USD70.0 million drawn under the VAT facility with Macquarie Bank Limited and cancelled the facility.



## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 11. CONTRIBUTED EQUITY

| No. of CBFIs<br>'000 | Details                                                     | \$'000            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| -                    | Initial contribution                                        | 50                |
| 511,856              | CBFIs issued, through initial public offering, net of costs | 12,121,873        |
| 21,431               | Issued CBFIs through exercise of over-allotment option      | 535,787           |
| (21,431)             | Cancelled CBFIs                                             | (535,787)         |
| <b>511,856</b>       | <b>CBFIs on issue at December 31, 2012</b>                  | <b>12,121,923</b> |
| 55,310               | Issued CBFIs through exercise of over-allotment option      | 1,349,411         |
| <b>567,166</b>       | <b>CBFIs on issue at March 31, 2013</b>                     | <b>13,471,334</b> |

The CBFIs issued by MMREIT grant their holders the right to a portion of the benefits, yields and, if applicable, residual value of the assets or rights of MMREIT and of the proceeds from the sale of assets or rights of the trust estate or MMREIT, under the terms established in the Trust Agreement. As part of the global offering, MMREIT granted the initial purchasers for the international offering an option to purchase up to an additional 52.1 million CBFIs, and the Mexican underwriters an option to purchase up to an additional 24.7 million CBFIs. During the period from the close of the global offering on December 19, 2012 to March 31, 2013, the options were partially exercised in respect of 55.3 million CBFIs for net proceeds of \$1,349.4 million and the balance of CBFIs in respect of which the options weren't exercised were cancelled.

### 12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

### 13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

The Group has capital commitments of \$231.0 million (Dec 2012 - \$240.9 million) in respect of contingent consideration contracted. These relate to earn-out provisions included as part of the purchase agreements of the portfolios acquired by MMREIT Industrial Trust I equal to \$191.6 million (Dec 2012 - \$199.9 million) and MMREIT Industrial Trust III equal to \$39.4 million (Dec 2012 - \$41.0 million).

The Group has no significant contingent liabilities.

## NOTES TO THE CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS

### 14. RELATED PARTY INFORMATION

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

#### (a) Manager

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

Under the terms of the Trust Agreement, MMREM is entitled to receive a base management fee of \$35.4 million in respect of the quarter ended March 31, 2013. The base management fee is calculated as 1% per annum of the value of the market capitalization of MMREIT. The market capitalization is calculated as the product of: (i) the average closing price per CBFI during the last 60 trading days prior to the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the issuance price per CBFI in the global offering) and, (ii) the total number of outstanding CBFIs at the close of trading on the calculation date (or, in the case of the period to March 31, 2013, the total number of outstanding CBFIs at close of trading on the initial settlement date of the global offering, including any CBFIs issued and effectively listed at any time as a result of the exercise of any over-allotment option in connection with the global offering).

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

#### (b) Other associated entities

On February 13, 2013, the outstanding balance of USD70.0 million on the VAT facility with Macquarie Bank Limited, an associated entity of MMREM, was fully repaid, and the facility cancelled.

### 15. EVENTS OCCURRING AFTER REPORTING PERIOD

On April 22, 2013, a fire occurred at a property in Reynosa owned by MMREIT Industrial Trust III. The fire resulted in complete destruction of the building on the property. The property was originally acquired on December 19, 2012 for US\$5.8 million. MMREIT is preparing to make an insurance claim in relation to this incident.

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

