



Eventos Relevantes

FIBRA MACQUARIE MÉXICO COMPLETA LA ADQUISICIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CITY SHOPS DEL VALLE EN LA CIUDAD DE MÉXICO

- La transacción representa la adquisición previamente anunciada de un portafolio de seis propiedades
- Incluyendo City Shops del Valle, se espera que el portafolio adquirido genere un Ingreso Neto Operativo anualizado y Fondos provenientes de Operaciones por 246.8 millones de pesos y 157.5 millones, respectivamente

CIUDAD DE MÉXICO, 27 DE MARZO DE 2014 — FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy que ha completado la adquisición de City Shops del Valle, un centro comercial de 15,914 metros cuadrados (171,297 pies cuadrados) ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en la Colonia del Valle.

FIBRAMM había anunciado previamente su intención de adquirir City Shops del Valle en julio de 2013 como parte de la adquisición de un portafolio de seis propiedades comerciales. La adquisición de la propiedad City Shops del Valle había quedado condicionada a la terminación exitosa del proyecto.

“Nos complace añadir esta extraordinaria propiedad a nuestro portafolio de centros comerciales,” dijo Jaime Lara, Director General de FIBRAMM. “City Shops del Valle es una propiedad urbana estratégicamente ubicada en una de las zonas más afluentes de la Ciudad de México, donde hay poco espacio para desarrollo comercial adicional. La propiedad cuenta con tiendas anclas líder las cuales cubrirán las necesidades de las comunidades vecinas. Nos entusiasma colaborar con nuestros inquilinos para asegurar que sus necesidades en términos de administración de la propiedad sean cubiertas y que, a su vez, sus clientes tengan una excelente experiencia de compra.”

Los arrendatarios del centro comercial City Shops del Valle actualmente incluyen a Superama, Bed Bath & Beyond, Cinemex y Sports World, entre otros. La propiedad esta casi totalmente arrendada, con una tasa de ocupación del 99.6% a marzo de 2014.

FIBRAMM estima que el portafolio de seis propiedades generará aproximadamente 246.8 millones de pesos (US\$19.0 millones) de ingreso neto operativo (NOI, por sus siglas en inglés) y aproximadamente 157.5 millones de pesos (US\$12.1 millones) en fondos provenientes de operaciones (FFO, por sus siglas en inglés) en una base anualizada. El NOI incluye el ingreso por rentas pronosticado más recuperaciones por mantenimiento más ingresos de estacionamiento, menos los gastos operativos de propiedad (incluyendo la comisión por administración de propiedades estimada) para el año completo de 2014. Los FFO son iguales a NOI menos gastos generales corporativos y administrativos, servicio de deuda y comisiones por administración. Las cifras en dólares americanos se basan en un tipo de cambio de 13.00 Ps/USD.

FIBRAMM pagó aproximadamente 2.8 mil millones de pesos (US\$216.9 millones), excluyendo los costos de transacción, por las seis propiedades, con un pago contingente adicional (*earn-out*) de hasta aproximadamente 84.4 millones de pesos (US\$6.5 millones) pagaderos al vendedor con base en el logro de ciertos objetivos de arrendamiento específicos. Los impuestos a la propiedad y costos de transacción sumaron aproximadamente 200 millones de pesos (US\$15.4 millones).

La transacción, incluyendo el IVA, se financió con aproximadamente 257.4 millones de pesos (US\$19.8 millones) de deuda bancaria no subordinada (*senior debt*) proveniente de una línea de crédito existente con GE Capital Real Estate México (GECREM) y aproximadamente 364.3 millones de pesos (US\$28.0 millones de dólares) de efectivo disponible. La línea de crédito de GECREM tiene una tasa de interés anual igual a Libor de 90 días + 3.85%.

Tras el cierre de esta adquisición, el portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales/ oficinas, que suman 2.7 millones de metros cuadrados (28.5 millones de pies cuadrados) y 253.1 mil metros cuadrados (2.7 millones de pies cuadrados) de área bruta arrendable en todo México, respectivamente.

Acerca de FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y 8 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana (al 27 de marzo de 2014). FIBRAMQ es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.macquarie.com/mmreit.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. El enfoque principal de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,900 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$359 mil millones (al 30 de septiembre de 2013).

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

Nota precautoria con respecto a proyecciones o pronósticos: El presente comunicado puede contener predicciones o pronósticos. Dichos pronósticos conllevan riesgos inherentes e incertidumbre. Advertimos que múltiples factores importantes pueden ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de estas proyecciones.

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

Contacto | Relación con Inversionistas:

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

Contacto | Medios internacionales:

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

Contacto | Medios en México:

CarralSierra PR & Strategic Communications

Jose Manuel Sierra

Cel: +52 55 5105 5907

Tel: +52 55 5286 0793

Email: jmsierra@carralsierra.com.mx

Andrea Barba

Cel: +52 55 3355 4968

Tel: +52 55 5286 0793

Email: abarba@carralsierra.com.mx



Relevant Events

MACQUARIE MEXICAN REIT COMPLETES ACQUISITION OF CITY SHOPS DEL VALLE RETAIL CENTER IN MEXICO CITY

- Transaction completes previously announced acquisition of six property portfolio
- Including City Shops del Valle, portfolio expected to generate annualized Net Operating Income and Funds from Operations of Ps.246.8 million and Ps.157.5 million, respectively

MEXICO CITY, MARCH 27, 2014 — Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) today announced that it has completed the acquisition of City Shops del Valle, a 15,914 square meter (171,297 square foot) retail center located in the Mexico City Metropolitan Area, in Colonia del Valle.

MMREIT had previously announced in July 2013 its agreement to acquire City Shops del Valle as part of an acquisition of a portfolio of six properties. The acquisition of the City Shops del Valle property was conditioned upon completion of construction.

“We are pleased to add this new center to our portfolio of high-quality retail properties,” said Jaime Lara, Chief Executive Officer of MMREIT. “City Shops del Valle is an urban infill property strategically located in one of Mexico City’s most affluent neighborhoods where there is limited room for additional commercial development. The property includes strong anchor tenants serving the growing needs of the surrounding communities. We look forward to working closely with them to ensure that their property management needs are met and that their customers, in turn, have a rewarding shopping experience.”

Tenants of the City Shops del Valle retail center include Superama, Bed Bath & Beyond, Cinemex, and Sports World among others. The center is nearly fully leased with an occupancy rate of 99.6% as of March 2014.

MMREIT estimates that the six property portfolio will generate approximately Ps.246.8 million (US\$19.0 million) of net operating income (NOI) and approximately Ps.157.5 million (US\$12.1 million) of funds from operations (FFO) on an annualized basis. NOI includes forecast rental income plus maintenance recoveries and parking income, minus property operating expenses (including the estimated property administration fee) for the full year 2014. FFO is equal to NOI minus corporate general and administrative expenses, debt service and management fees. US dollar figures are based on an exchange rate of 13.00 Ps/USD.

MMREIT paid approximately Ps.2.8 billion (US\$216.9 million) for the six properties, excluding transaction costs and taxes, with a potential earn-out of up to approximately Ps.84.4 million (US\$6.5 million) payable to the sellers based on additional lease up. Property taxes and transaction costs totaled approximately Ps.200 million (US\$15.4 million).

The transaction, including VAT, was funded with approximately Ps.257.4 million (US\$19.8 million) of senior debt drawn on an existing facility with GE Capital Real Estate México (GECREM) and approximately Ps.364.3 million (US\$28.0 million) of available cash. The GECREM facility bears interest at a rate of 90-day USD Libor + 3.85% per annum.

Following the closing of the acquisition, MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and 8 retail/office properties, totaling 2.7 million square meters (28.5 million square feet) and 253.1 thousand square meters (2.7 million square feet) of gross leasable area across Mexico, respectively.

About Macquarie Mexican REIT

Macquarie Mexican REIT (MMREIT) (BMV: FIBRAMQ) is a real estate investment trust (*fideicomiso de inversión en bienes raíces*), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (*Bolsa Mexicana de Valores*) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. MMREIT's portfolio consists of 259 industrial properties and 8 retail/office properties, located in 22 cities across 17 Mexican states (as of March 27, 2014). MMREIT is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about MMREIT, please visit www.macquarie.com/mmreit.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is

making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,900 people and has assets under management of over US\$359 billion (as of September 30, 2013).

Macquarie Infrastructure and Real Assets, a division of Macquarie, is a leading global alternative asset manager specializing in investments across infrastructure, real estate, agriculture and energy. Macquarie Infrastructure and Real Assets manages 49 funds with US\$106 billion of assets under management across 25 countries (as of September 30, 2013).

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

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

Investor Relations Contact:

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

For international press queries, please contact:

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

For press queries in Mexico, please contact:

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

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