

# FIBRA Macquarie



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA LA FIRMA DE UN PROGRAMA DE REFINANCIAMIENTO SIN GARANTÍA POR US\$685 MILLONES**

### **Puntos Sobresalientes**

- Firma de un contrato de crédito bancario sin garantía por US\$435 millones
- Firma de un contrato para la colocación privada de títulos de deuda sin garantía a siete años por US\$250 millones
- Pago anticipado de US\$717 millones de créditos garantizados esperado para el 30 de junio de 2016

**CIUDAD DE MEXICO, JUNIO 27, 2016** — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy la firma de acuerdos vinculantes en relación a un programa de refinanciamiento sin garantía por US\$685 millones (el Refinanciamiento). Los recursos iniciales de US\$653 millones, junto con US\$64 millones de efectivo disponible, serán usados para realizar el pago anticipado de los créditos garantizados al nivel de los activos de FIBRA Macquarie por US\$717 millones que vencen en diciembre de 2017.

El refinanciamiento de los créditos sin garantía es un componente importante del objetivo estratégico de FIBRA Macquarie de una transición a una estructura de deuda predominantemente sin garantía. Se espera que el Refinanciamiento genere beneficios significativos, incluyendo:

- la extensión del vencimiento promedio ponderado de la deuda en circulación a 4.2 años, comparada con 1.4 años a junio de 2016; y un perfil de refinanciamiento más balanceado;
- asegurar financiamiento de largo plazo, a tasa fija, con un costo promedio ponderado pro forma de la deuda de 5.1 por ciento por año;
- mayor flexibilidad en sustitución de activos para facilitar las iniciativas de administración del portafolio, incluyendo un programa de reciclaje de activos;

- diversificación de fuentes de financiamiento a una base más amplia de bancos locales e internacionales, así como a compañías aseguradoras líderes estadounidenses; y
- un balance general más eficiente y flexible, reduciendo el exceso de efectivo y añadiendo una línea de crédito revolvente para requerimientos de liquidez.

“Estamos complacidos con el apoyo que esta oferta ha recibido por parte de la comunidad inversionista”, dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie.

“Con la firma de estos contratos hemos dado un importante paso tanto hacia el fortalecimiento de nuestro balance general como hacia una mayor flexibilidad financiera”.

### **Crédito por US\$435 millones (el Crédito)**

El Crédito fue sobre-suscrito, resultando en un mayor tamaño del mismo, totalizando US\$435 millones. El Crédito está compuesto por (i) un crédito a plazo de cinco años, no-amortizable de US\$220 millones, (ii) una línea de crédito revolvente a cuatro años disponible para usos corporativos generales, incluyendo adquisiciones de activos, equivalente a US\$215 millones. La línea de crédito revolvente está conformada por un componente denominado en dólares de US\$139 millones y otro en pesos mexicanos de MX\$1,425 millones (equivalente a US\$76 millones). Se espera que US\$182 millones de la línea de crédito revolvente sean utilizados al cierre. Los vencimientos del crédito a plazo y las líneas revolventes incluyen una opción de extensión de un año ejercible a discreción de FIBRA Macquarie, sujeta al cumplimiento de condiciones habituales.

El componente del crédito a plazo del Crédito genera intereses a una tasa variable de LIBOR más un margen de 312.5 puntos base. Los componentes en dólares estadounidenses y en pesos mexicanos de la línea de crédito revolvente generarán intereses a tasas variables de LIBOR más 275.0 puntos base y TIIE mexicana más 245.0 puntos base, respectivamente. FIBRA Macquarie espera contratar swaps de tasas de interés para fijar la tasa flotante del crédito a plazo.

### **Colocación Privada de Títulos de Deuda por US\$250 millones (los Títulos)**

Los Títulos serán colocados con un consorcio de aseguradoras estadounidenses líderes, representando la primera vez que una FIBRA mexicana tiene acceso a

financiamiento de este tipo. Los Títulos a siete años son no-amortizables con un cupón con tasa fija competitiva de 5.55 por ciento por año. Las obligaciones de carácter financiero del Crédito y los Títulos son substancialmente consistentes, permitiendo un monitoreo simplificado del cumplimiento.

Se espera que el cierre financiero del Refinanciamiento tenga lugar el 30 de junio de 2016.

FIBRA Macquarie continuará evaluando oportunidades para participar en los mercados de deuda de largo plazo, a tasa fija y sin garantía para prepagar la cantidad en circulación de la línea de crédito revolving e incrementar aún más su liquidez.

### **Recepción de Devolución de IVA**

FIBRA Macquarie anunció hoy también la recepción de una devolución del impuesto al valor agregado (IVA) que asciende a aproximadamente Ps. 194 millones, el cual incluye un ajuste por inflación de aproximadamente Ps. 4 millones. El IVA fue pagado como consecuencia de la adquisición de un portafolio industrial de diez propiedades ubicado en las ciudades del norte de México de Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo en el tercer trimestre de 2015.

### **Acerca de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en activos industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 277 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 31 de marzo de 2016. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una co-inversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie 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 (Macquarie). Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la

inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$104.6 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de marzo de 2016.

### **Acerca de Macquarie Group**

Macquarie es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,372 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$367 mil millones (al 31 de marzo de 2016).

### **Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro**

Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados reales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro y no tomamos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración sobre proyecciones a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

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

**ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.**

Todas las cifras en este comunicado están sujetas a redondeo y expresadas en dólares estadounidenses o cantidades equivalentes a dólares estadounidenses, a menos que se especifique otro. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo.

**Relación con Inversionistas:**

Tel: +52 (55) 9178 7763

Email: [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)

**Jay Davis**

Tel: +1 212 231 1825

Email: [jay.davis@macquarie.com](mailto:jay.davis@macquarie.com)

**Para relación con medios, favor de contactar:****Jose Manuel Sierra**

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

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

**Sonia Figueroa**

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 6273 6363 / 4195 6727

Cel: +52 1 (55) 55 6111 8599

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

# FIBRA Macquarie



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES SIGNING OF US\$685 MILLION UNSECURED REFINANCING PROGRAM**

### **Highlights**

- Signing of US\$435 million unsecured bank credit agreement
- Signing of US\$250 million unsecured seven-year private placement note purchase agreement
- Repayment of US\$717 million of secured loans expected on June 30, 2016

**MEXICO CITY, JUNE 27, 2016** — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) today announced the signing of binding agreements in respect of a US\$685 million unsecured refinancing program (the Refinancing). The initial drawings of US\$653 million, along with US\$64 million cash on hand, will be used to prepay FIBRA Macquarie's asset-level US\$717 million of secured loans that mature in December 2017.

Refinancing the secured loans is an important component of FIBRA Macquarie's key strategic objective to transition to a predominately unsecured debt capital structure. The Refinancing is expected to deliver significant benefits, including:

- extension of weighted average tenor of debt outstanding to 4.2 years, compared to 1.4 years, as of June 2016, and a smoother refinancing profile;
- securing long-term, fixed-rate funding at competitive rates, with a pro forma weighted average cost of debt of 5.1 percent per annum;
- enhanced asset substitution flexibility to facilitate ongoing portfolio management initiatives, including an asset recycling program;
- diversification of financing sources to a broader base of local and international banks, as well as leading US insurance companies; and
- a more efficient and flexible balance sheet, reducing surplus cash and adding a revolving credit facility for liquidity requirements.

"We are pleased with the support this offering has received from the investment community," said Juan Monroy, chief executive officer of FIBRA Macquarie. "With the

signing of these agreements we have taken an important step toward both strengthening our balance sheet and increasing our financial flexibility.”

### **US\$435 Million Credit Facility (the Credit Facility)**

The Credit Facility was oversubscribed resulting in the upsizing of the Credit Facility to US\$435 million. The Credit Facility is comprised of (i) a US\$220 million non-amortizing, five-year term loan and (ii) a US\$215 million equivalent, four-year revolving credit facility that is available for general corporate purposes including asset acquisitions. The revolving credit facility is comprised of a US\$139 million US dollar-denominated tranche and a Ps. 1,425 million (equivalent to US\$76 million) Mexican Peso-denominated tranche. US\$182 million is expected to be drawn under the revolving credit facility at closing. The tenors of the term loan and the revolving facilities are inclusive of one-year extension options exercisable at FIBRA Macquarie’s discretion, subject to satisfaction of customary conditions.

The term loan tranche of the Credit Facility bears interest at a variable rate of LIBOR plus a margin of 312.5 basis points. The US Dollar and Mexican Peso revolving tranches of the Credit Facility will bear interest at variable rates of LIBOR plus 275.0 basis points and Mexican TIIE plus 245.0 basis points, respectively. FIBRA Macquarie expects to enter into interest rate swaps to fix the floating rate of the term loan.

### **US\$250 Million Private Placement Notes (the Notes)**

The Notes will be placed with a consortium of leading US insurance companies, representing the first time this type of unsecured funding has been accessed by a Mexican FIBRA. The seven-year Notes are non-amortizing and have a competitive fixed-rate coupon of 5.55 percent per annum. The financial covenants of the Credit Facility and the Notes are substantially consistent, allowing for streamlined compliance monitoring.

The financial closing of the Refinancing is expected to occur on June 30, 2016.

FIBRA Macquarie will continue evaluating opportunities to access the long-term, fixed-rate unsecured debt markets to repay amounts outstanding under the revolving credit facility and further increase liquidity.

## Receipt of VAT Refund

On a separate note, FIBRA Macquarie today also announced the receipt of a Value Added Tax (VAT) refund totaling approximately Ps. 194 million, which includes an inflation adjustment of approximately Ps. 4 million. The VAT was paid in connection with the acquisition of a ten-property industrial portfolio located in the northern Mexico cities of Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juarez and Saltillo in the third quarter of 2015.

## About FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (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. FIBRA Macquarie's portfolio consists of 276 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states as of March 31, 2016. Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. FIBRA Macquarie 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 FIBRA Macquarie, please visit [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

Macquarie Infrastructure and Real Assets is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. Macquarie Infrastructure and Real Assets has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relations. Established in 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets has approximately US\$104.6 billion of total assets under management as of March 31, 2016.

## About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 14,372 people and has assets under management of more than \$367 billion (as of March 31, 2016).

## **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 and we undertake no obligation to update any forward-looking statements.

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

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

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

All figures in this release are subject to rounding and stated in US Dollar or US Dollar-equivalent amounts, unless otherwise specified. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

### **Investor relations contact:**

Tel: +52 (55) 9178 7763  
Email: [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)

### **Jay Davis**

Tel: +1 212 231 1825  
Email: [jay.davis@macquarie.com](mailto:jay.davis@macquarie.com)

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

#### **Jose Manuel Sierra**

CarralSierra PR & Strategic Communications  
Tel: +52 (55) 5286 0793  
Cell: +52 1 (55) 5105 5907  
Email: [jmsierra@carralsierra.com.mx](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

#### **Sonia Figueroa**

CarralSierra PR & Strategic Communications  
Tel: +52 (55) 6273 6363 / 4195 6727  
Cell: +52 1 (55) 55 6111 8599  
Email: [sfigueroa@carralsierra.com.mx](mailto:sfigueroa@carralsierra.com.mx)